REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des constructions et des technologies de l'information
Office du logement

9ÈME JOURNEE DU LOGEMENT

NOUVELLE POLITIQUE DU LOGEMENT

Les logements d'utilité publique : un vrai potentiel d'investissement

Comptes rendus des interventions

et présentations Powerpoint

7 NOVEMBRE 2008

Auditorium de la FER
Fédération des Entreprises Romandes Genève
98, rue de Saint-Jean

TABLE DES MATIERES

1.	Programme de la 9ème journée du logement	3
2.	Bases légales	4
3.	Allocution de M. Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du DCTI	8
4.	Compte-rendu et présentation des interventions de M. Michel Bürgisser, directeur général de l'Office du logement, DCTI, Mme Bojana Vasiljevic Menoud, directrice de la Direction générale de l'aménagement du territoire, DT et M. Vinh Dao, chef de projet LUP à l'Office du logement, DCTI	12
5.	Compte-rendu de l'intervention de M. François Lance, maire de Lancy	33
6.	Présentation de l'intervention de M. Michel Perizzolo, directeur du Secrétariat des fondations Immobilières de droit public (SFIDP)	37
7.	Présentation de l'intervention M. Stéphane Lorenzini, président de la fondation HBM Camille-Martin	49
8.	Compte-rendu et présentation de l'intervention de M. Laurent Wicht, chargé d'enseignement à la Haute école de travail social (HETS), Centre de recherche sociale (CERES)	57
9.	Compte-rendu de l'intervention de M. Bruno Marchand, professeur à l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EFPL), Institut d'architecture et de la ville (IA), Laboratoire de théorie et d'histoire (LTH)	72
10.	Présentation de l'intervention de M. Philippe Favarger, directeur à l'Office du logement, DCTI	77
11.	Compte-rendu et présentation de l'intervention de Mme Marie-Christine Dulon, directrice à l'Office du logement, DCTI	85
12.	Transcription de la table-ronde, animée par M. Thierry Oppikofer	101
	Annexes	124

1.
PROGRAMME OFFICIEL

Dès 8h15 Café, croissants

8h45-9h Accueil par Monsieur Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du DCTI

9h-10h30 **1ère partie - Bilan et prospectives autour du logement à caractère social : quelle politique publique des LUP?**

- Du logement subventionné au logement d'utilité publique: bilan après une année d'entrée en vigueur de la loi LUP
  Intervenants : M. Michel Bürgisser, directeur général de l'Office du logement, DCTI, Mme Bojana Vasiljevic Menoud, directrice de la Direction générale de l'aménagement du territoire, DT et M. Vinh Dao, chef de projet LUP à l'Office du logement, DCTI
- LUP et partenaires publics
  La vision d'un élu communal
  Intervenant : M. François Lance, maire de Lancy

  La vision d'une fondation immobilière de droit public
  Intervenant : M. Michel Perizzolo, directeur du Secrétariat des fondations Immobilières de droit public (SFIDP)

10h30-10h45 Pause café

10h45-12h **2e partie - Logement d'utilité publique et innovation architecturale: regards croisés sur les aspects économiques, sociologiques et typologiques**

- Coûts de construction et loyers LUP
  Intervenant: M. Stéphane Lorenzini, président de la fondation HBM Camille-Martin
- Population et mixité sociale, besoins et aspirations
  Intervenant: M. Laurent Wicht, chargé d'enseignement à la Haute école de travail social (HETS), Centre de recherche sociale (CERES)
- Conception des logements collectifs et innovation architecturale
  Intervenant: M. Bruno Marchand, professeur à l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EFPL), Institut d'architecture et de la ville (IA), Laboratoire de théorie et d'histoire (LTH)

12h30-13h30 Collation au foyer de la FER

13h30-15h **3e partie - LUP, mode d'emploi: quelques questions concrètes autour de la réalisation de LUP**

- Dotations, prix des terrains et de la construction, rendements et loyers
  Intervenant: M. Philippe Favarger, directeur à l'Office du logement, DCTI
- Questions relatives aux locataires des logements d'utilité publique
  Intervenant: Mme Marie-Christine Dulon, directrice à l'Office du logement, DCTI

15h10-16h30 **4e partie - Table ronde**

- LUP, du logement partout et pour tous: quel plan d'action?
  Animateur-Modérateur: M. Thierry Oppikofer

16h30-16h45 Conclusion, par M. Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du DCTI

Après chaque intervenant, un temps a été réservé aux questions.

2.
BASES LEGALES

Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) I 4 06

du 24 mai 2007

(Entrée en vigueur : 31 juillet 2007)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 But et définitions

[1] Dans un délai de 10 ans dès l'entrée en vigueur de la loi, l'Etat constitue un parc de logements d'utilité publique de 15% du parc locatif du canton par la construction et l'acquisition de logements.

[2] Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués et s'il est détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.

[3] Des logements d'utilité publique peuvent également être détenus par toute autre entité si celle-ci s'engage contractuellement à cette fin, pour 50 ans au moins, avec l'Etat de Genève.

Art. 2 Contrôle de l'Etat

[1] L'acquisition, la construction et l'exploitation de logements d'utilité publique sont soumis à l'approbation d'un plan financier et d'un état locatif par l'autorité compétente.

[2] Les logements d'utilité publique réalisés au bénéfice de la présente loi sont soumis à un contrôle permanent des loyers par l'Etat.

[3] Dans le cas visé à l'article 1, alinéa 3, la durée du contrôle est limitée à 50 ans au moins.

[4] Sauf disposition contraire de la présente loi, les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, sont applicables par analogie.

[5] Pour le surplus, les rapports entre l'Etat et les propriétaires de logements d'utilité publique sont définis par le règlement et par contrat.

[6] Les terrains acquis par l'exercice du droit de préemption de l'Etat et financés par le présent crédit d'investissement peuvent être cédés à une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif aux fins d'y réaliser des logements d'utilité publique.

Art. 3 Protection des locataires

[1] En cas d'acquisition d'un immeuble d'habitation au moyen du présent crédit d'investissement, les logements sont considérés immédiatement comme des logements d'utilité publique. Les contrats de bail des locataires en place ne sont pas résiliés pour ce motif.

[2] Le taux d'effort et le taux d'occupation sont appliqués dès l'acquisition de l'immeuble :
a) aux locataires en place qui en font la demande et qui répondent aux normes applicables;
b) aux nouveaux locataires.

Art. 4 Crédit d'investissement

[1] Un crédit d'investissement global de 300 000 000 F est ouvert au Conseil d'Etat pour la constitution du parc de logements d'utilité publique.

[2] Le crédit est utilisé par l'Etat ou, au moyen de dotations de l'Etat, par des fondations de droit public et des communes pour acquérir des terrains, construire, acquérir et gérer des logements d'utilité publique et pour financer toute opération destinée à concourir à la réalisation du parc de logements d'utilité publique.

Art. 5 Autorité compétente

L'autorité compétente pour l'application de la présente loi est le département des constructions et des technologies de l'information.

Art. 6 Exécution

Le Conseil d'Etat édicte un règlement d'exécution.

Art. 7 Évaluation et information du Grand Conseil

[1] Les effets de la présente loi sont évalués 10 ans après son entrée en vigueur.

[2] Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil un rapport communiquant les résultats de cette évaluation.

Art. 8 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Loi générale sur les zones de développement (LGZD) L 1 35

du 29 juin 1957

(Entrée en vigueur : 9 août 1957)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 4A Catégories de logements
(Entrée en vigueur : 31 juillet 2007)

[1] Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone villa, celui qui réalise des logements a le choix entre :

a) la construction de logements soumis au régime HM, au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre d, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, ou en coopérative d'habitation à raison de 30% du programme, ou
b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

[2] Dans les périmètres déclassés en zone de développement après le 1er janvier 2007 et dont la zone primaire est la zone villa, il est réalisé au moins 15% de logements d'utilité publique. Dès lors, pour permettre la réalisation de cet objectif, celui qui réalise des logements a le choix entre :

a) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 15% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique, d'une part, et la construction de logements HM ou en coopérative d'habitation à raison de 15% du programme, d'autre part, ou
b) la cession à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, de 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

[3] Dans les périmètres sis en zone de développement et dont la zone primaire est la zone agricole, ainsi que dans le périmètre des communaux d'Ambilly (commune de Thônex), il est réalisé des logements d'utilité publique pour au moins un quart du programme et des logements soumis au régime HM, HLM ou en coopérative d'habitation pour au moins un quart du programme. Pour permettre la réalisation de ces objectifs, celui qui réalise des logements dans un tel périmètre peut être contraint de céder à l'Etat, à une commune ou à un autre organisme sans but lucratif, à titre onéreux et au prix admis par l'Etat dans les plans financiers, 25% du périmètre pour la construction de logements d'utilité publique.

[4] La présente disposition est applicable à toute demande déposée dans les 10 ans à compter de son l'entrée en vigueur. A l'issue de cette période, le Conseil d'Etat présente un rapport au Grand Conseil.

[5] Si les circonstances l'exigent, le département des constructions et des technologies de l'information peut accepter de déroger aux proportions énoncées dans le présent article. Dans de tels cas, celui qui réalise des logements doit offrir des compensations équivalentes, de manière à ce que les proportions soient respectées à l'échelle du plan localisé de quartier, du plan de zone, voire de la région considérée. Dans des cas de peu d'importance, le département peut exceptionnellement renoncer à cette exigence.

Tableau synthétique

<table>
<tr><th colspan="3">Pourcentage de LUP et de logements subventionnés à réaliser selon l'art. 4A LGZD</th></tr>
<tr><td colspan="3">ZONE DE DEVELOPPEMENT</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zone de fond villa</td><td rowspan="2">Zone de fond agricole
+ communaux d'Ambilly

Minimum 25% LUP +
Minimum 25% HM/HLM/coopératives</td></tr>
<tr><td>Déclassement avant le 01.01.2007:
30% HM
ou coopératives

ou

25% cédés à l'Etat
pour des LUP</td><td>Déclassement après le 01.01.2007:
Minimum 15% LUP
et 15%HM
ou coopératives

ou

25% cédés à l'Etat
pour des LUP</td></tr>
</table>

3.

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des constructions et des technologies de l'information
Secrétariat général

ALLOCUTION DE M. MARK MULLER, CONSEILLER D'ETAT
EN CHARGE DU DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
LORS DE LA 9E JOURNÉE DU LOGEMENT
VENDREDI 7 NOVEMBRE 2008 - FÉDÉRATION DES ENTREPRISES ROMANDES - 98, R. DE ST-JEAN

Cette journée du logement 2008 a suscité une réflexion très approfondie au sein du département quant au titre de cette journée. Vous avez le titre sous les yeux [Nouvelle politique du logement – Les logements d'utilité publique (LUP): un vrai potentiel d'investissement]: il y avait une variante, c'était «Post Tenebras LUP». Mais certains estimaient que c'était peu respectueux pour nos prédécesseurs, raison pour laquelle nous en sommes restés à ce titre.

Cela me fait très plaisir de vous voir ici tous réunis. Nous avons dans cette salle l'ensemble des partenaires signataires de l'accord sur le logement en décembre 2006. Il y a les magistrats communaux, le premier d'entre eux, Monsieur Dal Busco que je salue, de nombreux professionnels de l'immobilier, des architectes, des promoteurs, des avocats également intéressés par la problématique, plusieurs membres des fondations immobilières de droit public qui jouent un rôle fondamental dans la création du parc de logements d'utilité publique, de nombreux collaborateurs de l'administration de plusieurs départements, que je salue également, des représentants de caisses de pensions, des représentants des milieux associatifs, locataires, propriétaires et sur notre liste quelques députés qui nous font le plaisir d'être parmi nous aujourd'hui pour suivre la mise en œuvre de la loi qu'ils ont votée le 24 mai 2007.

Mesdames et Messieurs, lors de son discours de St-Pierre, le 5 décembre 2005, en début de législature, le Conseil d'Etat a manifesté une ambition très forte dans le domaine, notamment, de la construction de logements. Le Conseil d'Etat a annoncé au fond les trois piliers de sa politique pour stimuler la construction de logements. Le premier pilier est le lancement de grands projets d'urbanisme; le deuxième est l'accélération et la simplification des procédures, et le troisième la politique du logement qui méritait une profonde refonte. Je ne vais pas vous raconter ce qui s'est passé, vous le savez aussi bien que moi, en décembre 2006. Un accord, que certains ont qualifié d'historique, a été conclu à propos de la politique du logement à mener dans le canton. Quelques mois plus tard, cet accord du logement a été confirmé par le Grand Conseil par le biais de la loi sur la construction d'utilité publique, votée – et là je crois que c'est historique –à l'unanimité du Grand Conseil. C'est un véritable tour de force que nous avons réussi tous ensemble.

Le but de cette journée est de faire le point de l'accord sur le logement et de la nouvelle loi. Cette mise en œuvre est d'une part facile et d'autre part difficile. Vous le savez, l'accord est très équilibré. D'un côté, on libéralise les normes applicables aux promoteurs, aux investisseurs et aux propriétaires privés en zones de développement. Les exigences en matière de proportions de logements sociaux à réaliser ont été sensiblement réduites et donc cette partie-là de l'accord pose relativement peu de problèmes. Les propriétaires privés, les constructeurs privés font leur travail, sont heureux de pouvoir le faire dans des circonstances plus favorables que par le passé.

Il est vrai que certains problèmes d'application des nouvelles proportions se posent, qu'il y a parfois quelques frictions avec le département quant à la définition, la façon de calculer les proportions de logements à réaliser en HBM, HM ou en coopératives. A ce sujet, je voudrais vous dire que mes instructions à mes collaborateurs ont été extrêmement strictes dans l'application de la nouvelle loi. La loi elle-même a été sensiblement assouplie dans les proportions des logements sociaux à réaliser et il n'est pas question, via la pratique, d'assouplir encore le régime, nous nous devons d'appliquer la loi de façon extrêmement rigoureuse.

L'autre partie de l'accord, c'est la construction de ce socle de 15% du parc locatif de LUP à horizon 2017, et là, c'est beaucoup plus difficile, parce que l'objectif est ambitieux, le temps à disposition relativement court – plus que 9 ans –, et cette nouvelle politique implique pour l'administration de revoir un grand nombre de pratiques, d'habitudes également, de redéfinir des normes et la façon dont l'Etat, au fond, se positionne dans le marché immobilier à Genève.

J'évoquerai quelques éléments fonciers. Pour réaliser des LUP, en principe en mains publiques, les collectivités publiques, en particulier l'Etat de Genève, doivent acquérir la maîtrise de terrain, et c'est là une nouvelle approche du rôle de l'Etat dans le domaine foncier. L'Etat se doit progressivement d'être plus interventionniste, plus actif, sur le marché foncier, de manière à acquérir la maîtrise des terrains qui lui permettront ensuite de réaliser les LUP.

L'autre volet qui nécessite une remise en question, c'est l'aspect financier. Nous avons une enveloppe financière de 300 millions de francs sur 10 ans pour réaliser les LUP. C'est la raison pour laquelle un certain nombre de dispositions ont été prises de façon à nous permettre d'atteindre l'objectif avec cette enveloppe financière limitée, nous y viendrons aujourd'hui. Au-delà de toutes les controverses sur les prix des terrains, sur telle ou telle norme que nous mettons en place, ce qui compte au fond, c'est deux choses: le nombre de logements que nous arriverons à produire et les loyers auxquels ces logements seront mis sur le marché. Il est évident que la qualité des logements est un élément très important pour nous et nous y sommes attentifs, mais je suis convaincu qu'il est possible de construire moins cher qu'aujourd'hui, une étude l'a démontré, sans pour autant porter atteinte à la qualité des logements.

J'aimerais évoquer ici deux dossiers d'actualité, mais qui sont étroitement liés à la nouvelle politique du logement. Le premier d'entre eux, c'est l'initiative 133, lancée par l'ASLOCA il y a quelques années, qui propose d'affecter à la construction de logements sociaux (on ne parlait pas encore de LUP lorsqu'elle a été lancée) une partie des revenus de l'or de la Banque nationale suisse. Cette initiative a été rejetée par le Grand Conseil, qui a demandé qu'un contre-projet soit opposé à cette initiative. Actuellement, le Conseil d'Etat est en phase de discussions avec les initiants, avec l'ASLOCA qui, je vous le rappelle (c'est un petit détail, mais ça vaut la peine quand même de le rappeler) n'est pas signataire de l'accord sur le logement. Nous avons là l'occasion, dans le cadre des discussions sur le contre-projet à

l'initiative 133, de parvenir, je l'espère en tous cas, ramener l'ASLOCA dans le giron des partenaires qui ont trouvé un consensus autour de la politique du logement.

Sans dévoiler la teneur de nos discussions, je peux tout de même vous dire que nous allons dans la direction de l'accord sur le logement. Rappelez-vous, l'accord sur le logement prévoyait un objectif à long terme de 20% de LUP, et nous avons convenu que dans une première étape, nous inscririons dans la loi un objectif à 15%. Ce qui est discuté en ce moment avec l'ASLOCA, c'est d'anticiper et d'inscrire d'ores et déjà dans la loi un taux plus élevé que 15%; le taux que le Conseil d'Etat serait prêt à proposer au Grand Conseil dans le cadre d'un contre-projet est de 20%.

Le dernier dossier qui est prioritaire pour le Conseil d'Etat et qui a de l'importance à mes yeux, c'est la manière dont nous allons nous y prendre pour constituer ce parc de LUP, et ensuite gérer celui-ci. Un certain nombre de partenaires privilégiés nous aident dans cette entreprise, je pense aux communes en particulier puisque, comme vous le savez, les communes peuvent être dotées par l'Etat pour réaliser des LUP. Nous comptons beaucoup sur leur engagement et leur appui pour atteindre l'objectif des 15%.

L'autre intervenant central pour créer les LUP, ce sont les fondations HBM bien évidemment, dont la tâche va se modifier. Elle se modifie d'ores et déjà, puisqu'en 2008, le parc de LUP s'est accru d'environ 1000 logements de par l'acquisition d'un grand nombre d'immeubles de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (FVABCGe), sans parler de l'inauguration des immeubles HBM de la Tambourine et de St-Georges.

Nous constatons donc qu'en une année, le parc de logements gérés par les fondations immobilières de droit public (FIDP) est passé de quelque 5000 à 6000 logements, et que cette tendance va se poursuivre. Raison pour laquelle le Conseil d'Etat souhaite simplifier l'organisation des fondations, rendre leur gestion plus efficiente et plus professionnelle. Raison pour laquelle le Conseil d'Etat propose la fusion des quatre fondations immobilières de droit public en une fondation dite Habitat, de manière à représenter un interlocuteur fort et unique pour le Conseil d'Etat dans le cadre de la mise en place de cette politique.

J'aimerais ici insister sur un point qui n'a pas forcément été compris par tout le monde, mais c'est probablement la faute de ceux qui auraient dû communiquer sur cet élément. Il n'est pas question de remettre en cause le travail de proximité, le travail de milice, très important et je crois, dans le cadre de la gestion des fondations. Nous sommes en présence d'une spécificité très genevoise. Il n'existe pas d'autre établissement autonome où le rôle de milicien est aussi développé que cela. La gestion d'un parc immobilier aussi particulier que celui des fondations immobilières de droit public le justifie pleinement. Donc, cette volonté de simplifier, de fusionner les fondations n'est en rien une volonté de réduire le rôle de milicien des membres des fondations. Ce rôle doit être maintenu, et il peut l'être sans aucun dommage. Il peut même être renforcé puisqu'au fond, ce rôle n'est aujourd'hui pas légitimé par les statuts des fondations. Ce rôle s'est développé spontanément au sein des fondations; il pourrait parfaitement être ancré et confirmé dans des textes. Reste que le Conseil d'Etat a la ferme volonté de parvenir à la création d'une seule fondation.

Je conclurai ce mot de bienvenue en insistant sur le caractère très exceptionnel de la nouvelle politique du logement, qui est le fruit d'un consensus. Il est vrai que nous sommes déjà presque en période préélectorale; on sent un peu les fronts se durcir, les choses se tendre, pour des raisons économiques aussi. Mais j'aimerais lancer un appel pour que chacun, chacune, l'ensemble des milieux qui ont signé l'accord sur le logement, défende cet accord. L'un des facteurs de succès de notre politique, l'une des façons par laquelle dont nous

arriverons à construire les logements dont Genève a besoin, c'est d'être en mesure de nous fonder sur une politique peu contestée, qui fait l'objet d'un consensus et qui nous permet de consacrer notre énergie non pas à ferrailler politiquement pour savoir s'il faut réaliser telle ou telle proportion de logements sociaux, mais plutôt de consacrer nos énergies à réaliser les projets, à les faire avancer, et à mettre des logements sur le marché.

Je vous invite, donc, Mesdames et Messieurs, à tout faire pour que l'accord sur le logement ne soit pas remis en question. Il va évoluer, je vous l'ai dit, de différentes façons, mais je tiens beaucoup à ce qu'il évolue dans un cadre consensuel, de manière à ce que nous puissions tous continuer à nous reconnaître dans cette politique sociale unique en Suisse et tout à fait propre à notre canton et à laquelle nous tenons.

Je vous remercie pour votre attention, vous souhaite une excellente journée et me réjouis déjà de vous retrouver en fin de journée pour la table ronde.

Le texte dit fait foi.

4.

Compte-rendu et présentation des interventions de M. Michel Bürgisser, directeur général de l'Office du logement, DCTI, Mme Bojana Vasiljevic Menoud, directrice de la Direction générale de l'aménagement du territoire, DT et M. Vinh Dao, chef de projet LUP à l'Office du logement, DCTI

Du logement subventionné au logement d'utilité publique: bilan après une année d'entrée en vigueur de la loi LUP

La première intervention de la 9ème journée du logement s'est donnée pour objectif de présenter un premier bilan de la mise en œuvre de la loi LUP, un an après son adoption le 24 mai 2007 et son entrée en vigueur le 31 juillet 2007. Alors que Mme Bojana Vasiljevic-Menoud, directrice de l'aménagement du territoire, oriente sa présentation sur la production de logements dans le cadre général du plan directeur cantonal et sur les perspectives à venir, M. Dao focalise son intervention sur les premiers indicateurs et sur le potentiel de construction LUP dans les périmètres existants d'urbanisation. La première allocution est donnée par M. Michel Bürgisser, directeur général de l'Office du logement.

M. Bürgisser commence par rappeler que le terme de "logement d'utilité publique" est déjà cité dans la loi générale pour le logement et la protection des locataires (LGL - I 4 05) qui est en vigueur depuis plus de trente ans. Mais la reprise de ce terme dans la nouvelle loi LUP permet de le redéfinir et annonce un véritable changement de paradigme dans la façon de concevoir le logement social à Genève. En effet, alors que l'article 1 de la LGL précise que "l'Etat encourage la construction de logements publiques", l'article 1 de la nouvelle loi LUP annonce que "l'Etat constitue un parc de logements d'utilité publique". En ce sens, ce changement de posture de l'Etat dans l'article premier marque le passage du logement subventionné LGL au logement d'utilité publique LUP.

Pour illustrer ce passage, il note une première différence formelle entre le nombre d'articles de la LGL (51 articles, 30 pages dans le recueil systématique) et celui de la LUP (8 articles, 2 pages). Elle traduit une concision remarquable, même si nombre de ces dispositions renvoient à celles de la LGL. Cette concision exprime également le consensus trouvé par les partenaires qui a été conclu par le protocole d'accord sur le logement: on veut dès aujourd'hui construire plus de logements en se donnant plus de moyens.

En se fixant pour objectif de constituer, et non plus seulement d'encourager, un parc de logements d'utilité publique, l'Etat envoie un message fort. L'Etat se donne un rôle premier sur ce dossier: il devient un acteur direct et proactif.

M. Bürgisser rappelle également les termes de la loi dans ses grandes lignes en précisant la définition d'un logement d'utilité publique au sens de la loi LUP. Premièrement, le logement doit être soumis à un taux d'effort, soit une relation contrôlée entre le loyer et le revenu, et un taux d'occupation, soit une relation contrôlée entre la taille de l'appartement (calculée en nombre de pièces) et le nombre de personne qui l'occupe. Deuxièmement, le logement doit être détenu par une commune, une fondation communale ou une organisation sans but lucratif. Cette qualité de la détention représente une garantie de la durée. Elle marque une différence importante avec le mécanisme transitoire des immeubles LGL.

L'importance et la signification de l'inscription dans la durée mènent à d'autres considérations sur les dimensions de changement de vision qu'apporte la loi LUP. M. Bürgisser souligne les préoccupations d'ordre économique des partenaires, qui désirent mettre un terme à des subventionnements à l'exploitation perçus comme étant versés "à fond perdu" puisqu'à terme ces logements retournent sur le marché libre. La loi LUP met ainsi l'accent et les moyens sur des aides à l'investissement. M. Bürgisser rappelle également la situation préoccupante d'une contraction importante du parc des logements subventionnés LGL, dont les nouvelles constructions n'arrivent pas à compenser le nombre annuel de sortie de contrôle. En 1977, le parc comptait 30'000 logements de catégorie HLM, trente ans plus tard en 2007, il n'y a plus que 13'000 logements HLM. Affirmer la volonté de constituer un parc de logements d'utilité publique à hauteur de 15% du parc locatif, c'est donc aussi affirmer la volonté de travailler dans la durée pour les personnes qui en ont le plus besoin.

En arrière plan de ce changement de loi se profile la prise en compte d'un changement de modèle sociétal. Avec la mise en place du système de subventionnement sur 20 ans correspondait le modèle sous-jacent de la jeune famille qui s'installe dans le logement, dont les revenus augmentent régulièrement pendant le parcours professionnel. Cette famille a des enfants qui, à 20 ans, quittent le domicile familial. Dans ce modèle, la baisse régulière des subventions que propose le système HLM est compensée par la hausse continue du revenu familial. La période de la fin du contrôle de l'Etat correspond au départ des enfants devenus adultes et la problématique du taux d'occupation, qui aurait pu se poser pendant la période de contrôle, n'est plus d'actualité. Cette vision d'un parcours de vie linéaire ne correspond évidemment plus à la réalité sociale que nous connaissons aujourd'hui (précarité économique durable, cycle professionnel discontinu, éclatement de la cellule familiale "traditionnelle", etc.). Les situations familiales se sont diversifiées et complexifiées et les réponses que doit apporter le logement social ne sont plus temporaires mais flexibles et durables. Dans la loi, cela se traduit par la nécessité de positionner les collectivités comme des acteurs forts.

Au-delà de cette volonté affichée des pouvoirs publics d'intervenir dans la constitution d'un parc de logement social, il est des choses moins visibles mais qu'il est important d'évoquer ici. Premièrement, si la LGL définit des catégories d'immeubles qui font référence à

des niveaux de loyers, la LUP n'en parle pas même si la loi poursuit bien évidemment des objectifs de loyers abordables; et la suite des exposés de cette journée nous apprend comment y parvenir. Deuxièmement, la problématique de constitution du parc passe par la réalisation d'opérations concrètes. Dans les pratiques antérieures, les proportions de logements d'utilité publics n'étaient pas fixées dans la loi. Aujourd'hui elles sont fixées dans la loi générale sur les zones de développement (LGZD), à son article 4A, et impliquent des conséquences importantes qui sont également discutées aujourd'hui.

Ce propos introductif tient à insister sur le fait que, même si les deux régimes LGL et LUP coexistent aujourd'hui, nous sommes bien passés du modèle du logement subventionné à durée déterminée à un système durable qui marque un changement de paradigme dont nous ne mesurons pas encore toutes les conséquences. Il entraîne des responsabilités nouvelles qui seront traitées dans les différentes présentations de la journée.

L'exposé introductif évoque ainsi ces présentations. Il relève que si la loi LUP vise un objectif quantitatif, il convient de vérifier comment cet objectif pourra être atteint. Un premier élément de réponse est donné par le bilan de la première année de la mise en œuvre de la loi LUP. Il est complété par le regard de Mme Vasiljevic-Menoud, directrice de l'aménagement du territoire, sur la production de logements et les perspectives à venir.

Il évoque ensuite la présence de deux types d'acteurs essentiels pour la constitution de ce parc, soit les communes et les fondations immobilières de droit public en saluant la présence parmi les orateurs, de M. Lance, maire de Lancy et M. Perizzolo, directeur du secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP) qui présenteront comment ils entendent contribuer à la constitution de ce parc.

Constituer un parc de logements, c'est aussi se poser la question des coûts de cette création. Les moyens sont connus - 300 millions pour dix ans. Une des questions sur la gestion de la question économique est celle de la maîtrise des coûts de la construction. M. Bürgisser indique que c'est M. Lorenzini qui s'attèlera à nous montrer ce qui peut être énoncé aujourd'hui à ce titre.

Rappelant que la préoccupation d'éviter l'exclusion et la création de ghetto est souvent associée, dans le discours sur le logement social, aux termes de mixité sociale, il souligne la nécessité de définir la portée de ce concept et comment il peut se traduire dans la réalité. Il précise qu'il reviendra à M. Wicht, chargé d'enseignement à la Haute école de travail social (HETS-IES) d'apporter des éclairages sur ces questionnements , notamment en se référent au monitoring sociologique qui est en train de se mettre en place à Carouge, au chemin de la Tambourine dans le cadre de la réalisation de logements LUP-HBM.

Les aspirations sociales ayant évolué, il convient de se demander aussi comment cela peut être traité sous l'angle spatial et architectural. Le professeur B. Marchand, professeur à l'Institut d'architecture et de la ville (IA) de l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EFPL)

sera chargé de montrer, par des illustrations, comment l'innovation architecturale peut répondre à ce défi qui est aussi celui du logement social.

Il rappelle ensuite que l'après-midi sera consacré aux questions concrètes qui se posent dans la mise en œuvre de la loi LUP. M. Favarger, directeur et responsable de la cellule de développement de projets à l'Office du logement partagera certains éléments sur les problématiques économiques et financières en matière de LUP. Pour sa part, Mme Dulon, directrice et cheffe de la cellule juridique à l'Office du logement présentera différents problèmes techniques et juridiques qui se posent sous l'angle des locataires, en particulier quant à leur intégration dans les logements d'utilité publique.

Il conclut en indiquant que le premier bilan intervient après une année de mise en œuvre de la loi LUP ce qui est peu par rapport au régime temporel qui régit le rythme du monde de la construction. Il semblait néanmoins nécessaire de faire part de l'état de nos réflexions pour orienter le public et les partenaires sur la thématique du logement d'utilité publique, ne serait-ce que pour aider à poser les bonnes questions en vue du démarrage de la rédaction du règlement d'application de la LUP. Il souligne enfin que cette manifestation, contribuer à réaffirmer une volonté collective de créer du logement, sachant que la pénurie de logement est la première atteinte à la politique sociale du logement.

M. Vinh Dao, chef de projet LUP, présente quant à lui les premiers éléments du bilan de la mise en œuvre de la loi LUP, une année après son entrée en vigueur. Le changement de paradigme, tel que présenté précédemment par M. Bürgisser, a logiquement généré un programme d'action dont M. Dao est chargé de mener à bien. Afin de bien comprendre l'étendue des implications de la nouvelle loi, M. Dao présente un tableau synthétique du plan-programme dans sa forme initiale. Il rappelle que ce dernier prévoit 25 chantiers différents mais interreliés. Ces chantiers se présentent comme une liste ouverte sujette à des adaptions en fonction de l'évolution des besoins des dossiers. Chaque chantier a sa propre temporalité et son rythme d'exécution. Sans rentrer précisément dans la description des chantiers, on peut rappeler qu'ils font appel à différents champs disciplinaires, à une multitude d'acteurs et traversent les échelles spatiales d'intervention, ce qui rend complexe la coordination, le suivi et la cohérence globale du plan programme. L'action menée à travers ces chantiers peut être résumée à travers quatre axes principaux:

1) axe tourné vers les pratiques administratives et des procédures
L'application de la nouvelle loi LUP et son objectif quantitatif obligent les pratiques administratives à s'adapter au nouveau contexte et à le recadrer.

2) axe tourné vers les acteurs
Il s'agit ici de mutualiser et dynamiser les synergies des partenaires du logement. Premièrement, il vise à mobilier les acteurs inter-Etat parmi les différents services des départements et pour promouvoir une action proactive de l'Etat; deuxièmement il veut

interpeller les autres acteurs publics et parapublics comme les coopératives, les communes et les fondations immobilières de droit public pour mutualiser les expertises et les forces de travail afin de construire ensemble le parc des logements d'utilité publique; enfin troisièmement l'action veut accompagner les acteurs privés pour trouver des solutions sur des périmètres d'urbanisation précis.

3) axe tourné vers les projets
La LUP intervient dans les différentes échelles du projet, que ce soit à celle du logement, de l'immeuble et du quartier. Il s'agit de prendre en compte les nouvelles considérations économiques et sociales, dans le but de favoriser la construction d'un pour construire un grand nombre de logements à loyer abordable tout en garantissant la qualité architecturale. Notre objectif est de nous consacrer aux périmètres prioritaires d'urbanisation pour activer leur opérationnalisation.

4) axe tourné vers la communication et l'information
Comme tout nouveau dispositif, la LUP soulève beaucoup de questions et crée une forte demande d'informations. Des démarches pour des rencontres et des journées d'étude, comme celle d'aujourd'hui, sont entreprises, ainsi que des publications, pour se construire une culture et une volonté commune autour de la question des logements d'utilité publique.

Trois modes d'action permettent la réalisation du socle de logements d'utilité publique. Le premier mode est celui de l'intégration de logements existants dont les critères de base correspondent à ceux de la LUP, le deuxième mode est l'acquisition de logements existants, enfin le troisième mode est celui de la construction de nouveaux logements.

Le premier mode par intégration nous permet de considérer la plus grande majorité des logements LGL de la catégorie HBM comme des LUP. En effet, ils sont en mains des Fondations immobilières de droit public et un taux d'effort et un taux d'occupation leur sont d'ores et déjà appliqués. Au nombre d'environ 5'500, ils constituent le socle de base. A ceux-ci peuvent s'ajouter potentiellement les logements coopératifs, au nombre de 4'500 logements, et les logements communaux, dont le dernier recensement effectué à la fin 2007 dénombrait près de 13'000 logements. Ces 17'500 logements pourraient tout ou en partie être intégrés au parc des logements d'utilité publique, en fonction des accords de partenariats que l'on pourrait formaliser avec les différents acteurs autour des critères minimaux à respecter.

Concernant l'acquisition d'immeubles existants pour les transférer dans le parc des logements d'utilité publique, le travail s'est concentré en 2007 et 2008 sur des immeubles en mains de la FVABCGe. La FPLC a donc acquis en 2008 pour CHF 180'000'000.- un premier lot de 806 logements répartis en 37 immeubles, qui a été pour une partie repris par les FIDP et qui, pour une autre, sont destinés à des communes, voire à d'autres entités publiques ou parapubliques. Le deuxième lot en voie d'acquisition pour le début de l'année 2009 prévoit 778 logements répartis dans 22 immeubles. Ces logements sont issus du parc de la RISA dont la FVABCGE est actionnaire majoritaire à hauteur de 93%. Nous voyons donc qu'un effort particulier a été effectué pour l'acquisition de ces logements puisque, suite aux actions

menées en 2008, plus de 1'500 logements seront à terme intégrés au parc des logements d'utilité publique.

La construction de nouveaux LUP s'est matérialisée par la mise à disposition de 160 nouveaux logements d'utilité publique dans deux opérations (12-26 Tambourine, 140 logements et 11 St-Georges, 20 logements).

Des nouveaux outils de monitoring ont été également mise en place pour suivre l'évolution. Trois indicateurs sont mis en évidence aujourd'hui qui illustrent l'état des travaux-

Le premier indicateur LUP mesure le nombre d'arrêtés de mise en location et d'arrêtés provisoire de vente (AML/APV) établis par le service immobilier de l'Office du logement. Ce type d'arrêté intervient généralement deux à trois mois avant l'entrée des locataires dans l'immeuble et donc traduit l'activité de la mise à disposition de logements en zone de développement. Depuis la date d'entrée en vigueur de la loi LUP le 31 juillet 2007 à ce jour, 676 logements ont été identifiés dans les AML/AMV. Pour 42%, il s'agit de logements ZD-PPE, pour 24% de HBM-LUP, 23% d'HM et 11% de ZD-LOC. La fin de l'année 2007 a été défavorable pour le logement subventionné avec seulement 32 logements mis à disposition. Les 160 logements HBM LUP sont ceux des immeubles Tambourine 12-26 et St-Georges 11, mais aucun nouveau HBM-LUP n'est identifié dans les nouveaux arrêtés.

Le deuxième indicateur LUP mesure le nombre d'accords de principe (AP) traités par le service immobilier de l'Office du logement. Ce type d'arrêté intervient plus tôt dans le processus, dans la procédure de la demande définitive. Il témoigne donc des futurs logements qui seront potentiellement mis à disposition au plus vite dans deux ans en zone de développement. Depuis le 31 juillet 2007 à ce jour, 1'102 logements ont été identifiés dans les AP. 48% concernent des logements de type ZD-PPE, 28% des logements HM, 15% des HBM-LUP, 7% des HLM et 2% des ZD-LOC. On construit donc majoritairement des logements PPE et HM (76% à eux deux). Dans une analyse plus fine du suivi des AP, les 169 logements HBM-LUP qui sont prévus sont des projets autonomes des FIDP.

Le troisième indicateur LUP essaie de suivre les accords de principe (AP) pour comprendre pourquoi il n'y a pas davantage de LUP prévus dans les procédures administratives en cours. Suite à cette analyse, il appert que le nouvel article 4A LGZD n’a pas encore déployé ses effets sur le nombre de LUP prévus et construits. En effet, les projets pour lesquels un accord de principe favorable a été émis sur la période ont été déposés avant le 31 juillet 2007, date d'entrée en vigueur de la loi. D'autres projets se situent sur des périmètres déclassés avant le 1er janvier 2007, où un pourcentage de LUP à réaliser n'est pas systématique. Ainsi sur les 22 dossiers de demande définitive traités en 2007 et 2008, 20 ont été déposés avant le 31 juillet 2007 et donc la loi LUP et l'art. 4A LGZD ne peuvent être appliqués. Les requérants des 2 dossiers restants ont fait une demande de compensation, ce qui produit un effet de décalage temporel sur la réalisation de LUP. Peut-on s'attendre à une amélioration en 2008-2009? L'hypothèse reste à vérifier car les projets qui sont aujourd'hui proposés à l'OLO concernent des déclassements décidés avant le 1er janvier 2007. De fait, dans les dossiers en cours de discussion, l'OLO n'a reçu aucune proposition "spontanée" de faire du LUP de la part des

requérants potentiels. Le fait était prévisible et avait été intégré aux travaux préparatoires de la loi LUP; et c'est pourquoi l'accent a été mis au lancement du programme sur l'acquisition de logements existants.

Le bilan chiffré à ce jour démontre pour 2008 l'intégration dans le parc de 966 logements (806 acquis et 160 nouvelles constructions) et pour la suite de la deuxième année un minimum de plus d'un millier de logements.

Ce monitoring des LUP, dont les premiers indicateurs viennent de vous être présentés, se fait également en partenariat avec l'aménagement du territoire sur la planification de logements, dont Madame Vasiljevic-Menoud va nous donner maintenant les principaux éléments.

Mme Vasiljevic-Menoud, directrice de l'aménagement du territoire, est chargée de présenter la thématique "approche territoriale et logement". Sa présentation d'aujourd'hui se concentre les potentiels de logements dans le plan directeur en vigueur, qui a été adopté en 2000 et révisé en 2006. Il s'agit en effet de voir dans quelle mesure les potentiels actuels peuvent contribuer à l'objectif de constitution d'un parc de logements d'utilité publique que la loi fixe à 15 % du parc locatif du canton à l'horizon 2017, soit environ 30'000 logements d'utilité publique.

Mme Vasiljevic-Menoud rappelle que le plan directeur cantonal actuel prévoit 32'000 logements à l'horizon 2020, soit 1'600 logements par année. Pour y parvenir un certain nombre de mesures ont été identifiées, comme la densification de la couronne suburbaine, la densification de la zone villa, les déclassements de la zone agricole et l'identification d'un certain nombre d'autres lieux où les constructions de logements sont prévues (dia 11).

Elle illustre par la suite la comparaison entre les 1'600 logements par année attendus et la réalité construite (dia. 12). L'année 2000 était ainsi partie assez forte (1'987 logements construits), puis le rythme s'est essoufflé tout en restant acceptable. A fin 2007, 12'800 logements avaient été prévus et 11'798 construits ont été construits. Le bilan n'est donc pas mauvais, d'autant plus que les logements construits ont été plus grands que ceux imaginés à l'époque. La planification prévoit, en moyenne, 108 m2 de surface brute de plancher (SBP) par appartement de 4 pièces, alors qu'il a été construit plutôt des 5 pièces de 125 m2. Cela signifie que la surface totale construite de logements correspond à celle qui avait été prévue, mais pour des logements plus grands; donc leur nombre est légèrement inférieur.

Elle souligne que les prévisions pour le logement dans le plan directeur cantonal ont été établies en lien avec des scénarios démographiques (dia 13). Ils reposent sur 3'000 nouveaux habitants par année en moyenne. Mais la population a augmenté plus vite que celle prévue dans les projections démographiques. A titre d'exemple, en 2003, presque 7'000 nouveaux habitants sont arrivés à Genève. L'adéquation entre les prévisions et la réalité ne

tient plus et l'accroissement réel de la population, en lien avec le nombre réel de nouvelles constructions, qui est inférieur à l'objectif fixé par le plan directeur, pose problème aujourd'hui.

Mme Vasiljevic-Menoud rappelle que l'année 2008 correspond plus ou moins à la mi-parcours de la vie du plan directeur cantonal et estime que c'est un bon moment pour faire un bilan des mesures prises. Trois mesures sont ici présentées (dia 14). La première concerne la densification de la couronne suburbaine. Cette mesure connait des bons résultats avec l'adoption de nombreux PLQ et la réalisation de 4'200 logements. Elle note également que beaucoup de logements sont de plus en projets (3'370 logements), ce qui démontre que cette mesure donne pleinement satisfaction par rapport à ce qui avait été imaginé au départ.

La deuxième mesure sur la densification de la zone villa prend quant à elle plus de temps pour produire ses effets. Peu de logements ont été réalisés mais beaucoup de projets de déclassement, représentant un potentiel de 2'930 dans des gros périmètres (comme les Communaux d'Ambilly, le plateau de Frontenex) ont été adoptés par le Grand Conseil. Les résultats ne sont pas énormes pour le moment mais la mesure vise le moyen terme. On sait qu'entre 1987 et 2000, ce type de mesure a permis la construction de plus de 6'000 logements issus de la densification de la zone villa.

La troisième mesure concernant les cas des extensions urbaines sur la zone agricole démontre des gros potentiels sur les modifications de zone adoptées, comme pour les périmètres de La Chapelle - Les Sciers ou les Vergers, où les PLQ sont aujourd'hui en cours d'élaboration, même si pour l'instant il n'y a pas encore de logements réalisés. Elle rappelle que lors du lancement de cette mesure en 2002, cette dernière avait été fortement critiquée en prétextant qu'il fallait d'abord se fixer sur la zone à bâtir avant de déclasser la zone agricole; mais que les temporalités lentes dans ce type de planification démontrent l'utilité de s'y être attaqué relativement tôt.

Mme Vasiljevic-Menoud souhaite présenter un dernier élément de bilan concernant les potentiels de logement dans les plans localisés de quartier de la couronne suburbaine et constate que les plans adoptés ces dernières années comportent des potentiels importants, voire très importants, de logements mais qu'on sort de quelques années à la fin des années 1990 et du début des années 2000 où les potentiels étaient très faibles. Ce qui explique en partie le retard pris dans ces secteurs (dia 15).

Pour faire suite à ce bilan général, Mme Vasiljevic-Menoud insiste ensuite sur les projections et présente une carte faite par la direction de l'aménagement du territoire en collaboration avec l'Office du logement qui identifie tous les périmètres du plan directeur cantonal avec un potentiel constructible de plus de 50 logements (dia 16). Tout ce qui reste à construire dans ces périmètres de plus de 50 logements est présenté ici en tenant compte des horizons temporels avec un échéancier réaliste, incluant des paramètres comme par exemple celui de la taille des parcelles, de la qualité des propriétaires, ou encore de l'état de la planification. Pour le court terme (2012), on reconnaît tout un chapelet de petits et moyens périmètres qui correspondent à des PLQ en couronne suburbaine, soit issus du 1er train de

déclassement de la zone villa, soit du 3ème train lancé en 2003-2004. Elle se réjouit aussi par exemple du périmètre Frontenex - La Tulette qui est aujourd'hui bien parti alors qu'il y a cinq ans personne n'osait trop parier sur son rapide développement. Le moyen terme correspond au terme de la loi LUP (2017). Il concerne les grands périmètres, comme La Chapelle - Les Sciers ou Les Vergers. Concernant, les Communaux d'Ambilly, les différents termes qui apparaissent sur la carte correspondent à des engagements pris entre l'Etat et la commune de Thônex dans le cadre du plan directeur de quartier adopté en été 2008, où une partie a été admise dans un horizon de 15 ans et le reste à plus long terme. En examinant ces périmètres, elle constate encore que la part la plus importante des potentiels se concentre dans les périmètres de plus de 500 logements qui correspondent au 2/3 du total, et à des horizons plus lointains (dia 17). L'étude démontre en finalité un potentiel dans le plan directeur cantonal actuel de 31'000 logements tous termes confondus, avec un potentiel théorique limité à 16'000 logements à l'horizon 2017, tout en notant que les potentiels réalisables sont toujours inférieurs au potentiel théorique (dia 18).

M. Vinh Dao enchaîne en proposant sur cette même base d'étude une projection sur le potentiel théorique de construction de logements d'utilité publique (dia 19). Ce travail périmètre par périmètre reprend la même méthodologie que la précédente, en appliquant de manière stricte l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD). Il propose donc une fourchette théorique de potentiels de logements d'utilité publique en fonction des scénarios de l'article 4A LGZD. Sur cette base, il annonce que le potentiel théorique de logements à caractère social se monte au total à environ 10'000 logements, ce qui n'est pas étonnant puisqu'il représente un tiers des 31'000 logements évoqués par Mme Vasiljevic-Menoud. Selon le scénario "moins", il y aurait une répartition entre 5'400 logements d'utilité publique et 5'200 logements subventionnés; le scénario "plus" prévoit la totalité de la réalisation du potentiel en logements d'utilité publique, soit 10'100 LUP. Au même titre que pour les données générales, l'étude montre qu'environ deux tiers des potentiels LUP se trouvent dans les périmètres avec des potentiels de plus de 500 logements et que ces périmètres sont prévus réalisables à des horizons plutôt lointains, voire au-delà de 2017. Ainsi à moyen terme (2017), le potentiel théorique se réduit à une fourchette entre 3’500 et 6’000 LUP. En appliquant un taux de réalisation de 70% des potentiels théoriques (valeur d'expérience de la DGAT), l'estimation des potentiels LUP n'est plus que de 2'500 – 4’500 LUP dans le cadre du plan directeur cantonal actuel.

En cumulant ses projections avec les données actuelles sur le stock et les potentiels d'intégration des logements existants, deux scénarios se profilent (dia 20). Le socle de base est constitué des HBM existants et des récentes acquisitions des immeubles de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe (FVABCGe), soit environ 7'400 logements. Le premier scénario prévoit l'intégration de 10% des logements coopératifs existants et 25% des logements communaux existants, alors que le deuxième scénario prévoit l'intégration de 50% des logements coopératifs existants et 50% des logements communaux existants. En ajoutant respectivement les potentiels LUP, le premier scénario envisage un socle de 13'200 logements d'utilité publique, le second cas 20'200 logements d'utilité publique. Il nous manquerait ainsi entre 15'500 logements et 8'500 logements d'utilité publique pour atteindre

les objectifs de la loi à l'horizon 2017. Ces premiers chiffres sont des estimations qu'il faut encore affiner en tenant compte de l'ensemble des périmètres, y compris ceux contenant moins de 50 logements, et en réactualisant les échéanciers. Ils soulignent également le rôle que jouent les communes et les coopératives d'habitation sur cette problématique et l'obligation d'activer rapidement les grands potentiels d'urbanisation. Néanmoins, cette première indication indique avant tout l'ampleur de la tâche qui nous attend et doit mobiliser toutes les énergies pour stimuler la construction de logements en général sur le canton.

M. Vinh Dao souhaite conclure en soulignant que pour la première fois depuis longtemps, malgré ces signaux qui pourraient inquiéter et malgré l'érosion annuelle du parc de logements HLM, le contingent de logements subventionnés et d'utilité publique contrôlés par l'Office du logement s'est étoffé suite au travail volontaire autour des nouvelles constructions et des acquisitions de logements existants pour en faire des LUP. En 2007-08, c'est ainsi plus de 1'000 logements qui ont été intégrés au parc des logements d'utilité publique.

Compte rendu réalisé par Vinh Dao.

Le texte dit fait foi.

Du logement subventionné au logement d'utilité publique : bilan après une année d'entrée en vigueur de la loi LUP (I 4 06)

Office du logement DCTI
Direction générale de l'aménagement du territoire DT

9ème Journée du logement
vendredi 7 novembre 2008

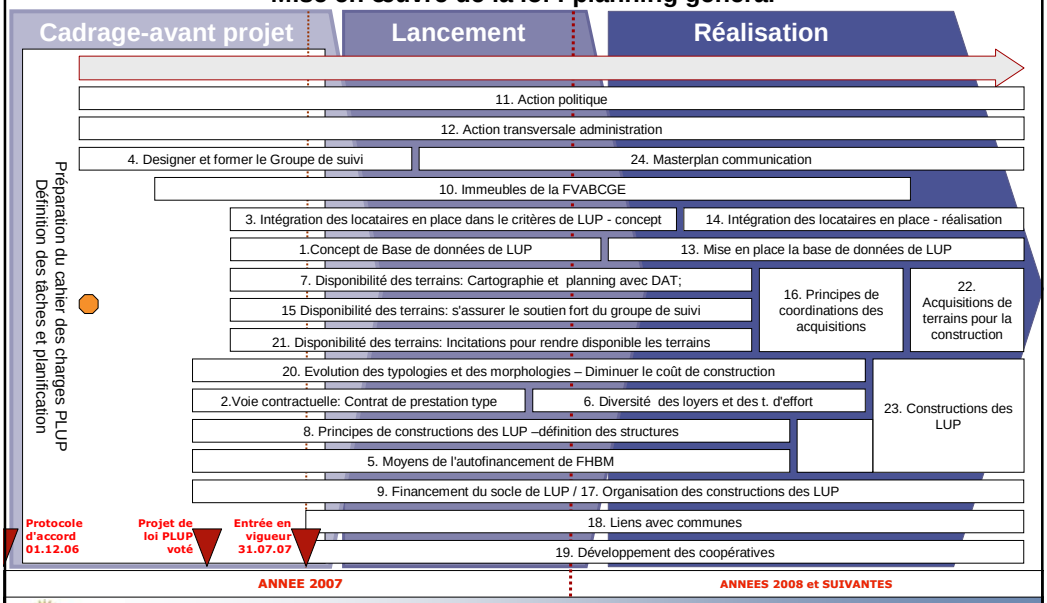
Du logement subventionné au logement d'utilité publique : bilan après une année d'entrée en vigueur de la loi LUP

1. Introduction
   1. La loi pour la construction de logements d'utilité publique : un tournant dans la politique du logement
   2. Un bilan et des questions : présentation de la journée

2. Premier bilan dans la mise en oeuvre

3. La production de logements

Mise en œuvre de la loi : planning général


Cadrage-avant projet
Lancement
Réalisation
Préparation du cahier des charges PLUP
Définition des tâches et planification
11. Action politique
12. Action transversale administration
4. Designer et former le Groupe de suivi
24. Masterplan communication
10. Immeubles de la FVABCGE
3. Intégration des locataires en place dans le critères de LUP - concept
14. Intégration des locataires en place - réalisation
1.Concept de Base de données de LUP
13. Mise en place la base de données de LUP
7. Disponibilité des terrains: Cartographie et planning avec DAT;
15 Disponibilité des terrains: s'assurer le soutien fort du groupe de suivi
21. Disponibilité des terrains: Incitations pour rendre disponible les terrains
16. Principes de coordinations des acquisitions
22. Acquisitions de terrains pour la construction
20. Evolution des typologies et des morphologies – Diminuer le coût de construction
2.Voie contractuelle: Contrat de prestation type
6. Diversité des loyers et des t. d'effort
23. Constructions des LUP
8. Principes de constructions des LUP –définition des structures
5. Moyens de l'autofinancement de FHBM
9. Financement du socle de LUP / 17. Organisation des constructions des LUP
18. Liens avec communes
19. Développement des coopératives
Protocole d'accord 01.12.06
Projet de loi PLUP voté
Entrée en vigueur 31.07.07
ANNEE 2007
ANNEES 2008 et SUIVANTES

Intégrer des logements existants dans le parc des LUP

Potentiel d'intégration du parc existant

- Logements HBM en mains des FIDP :
  env. 5'500 logements LUP (socle de base)
- Logements en mains des coopératives d'habitation (Groupement):
  env. 4'500 logements
- Logements en mains des communes et des fondations communales:
  env. 13'000 logements (recensement 2007)

Potentiel total : 5'500 + 17'500 logements coopératifs et communaux

Acquérir des logements existants pour en faire des LUP

Acquisition des immeubles de la FVABCGe

Immeubles FVABCGe
37 immeubles, 806 logements

Immeubles RISA
22 immeubles, 778 logements

Construire des nouveaux LUP

Concrétisation 2008

LUP 2008

HBM199 Tambourine 12 à 26 (140 logements)

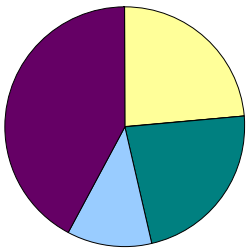
Entrée des locataires: 15 mai-15 juillet 2008

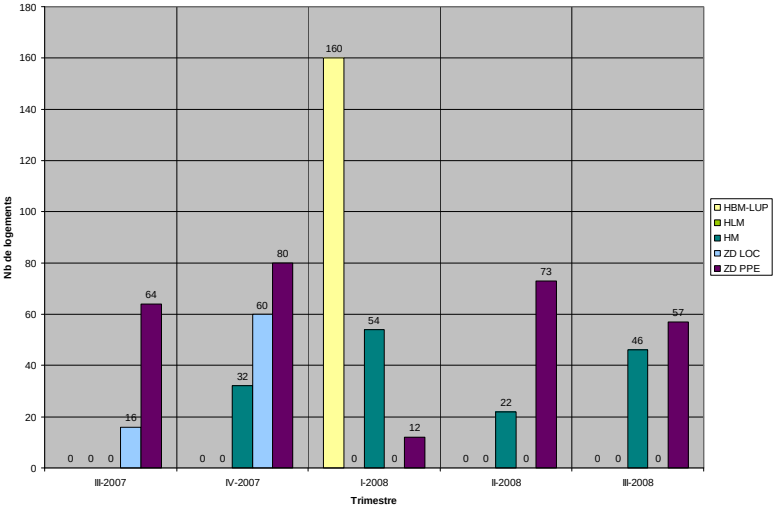
HBM196 St-Georges 11 (20 logements)

Entrée des locataires: 1er juin 2008

Monitoring du programme LUP

Indicateurs 1.1 – Activité OLO – Arrêté de mise en location (AML-AMV)



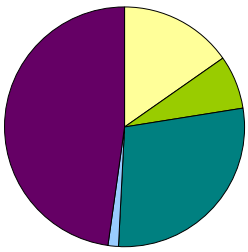


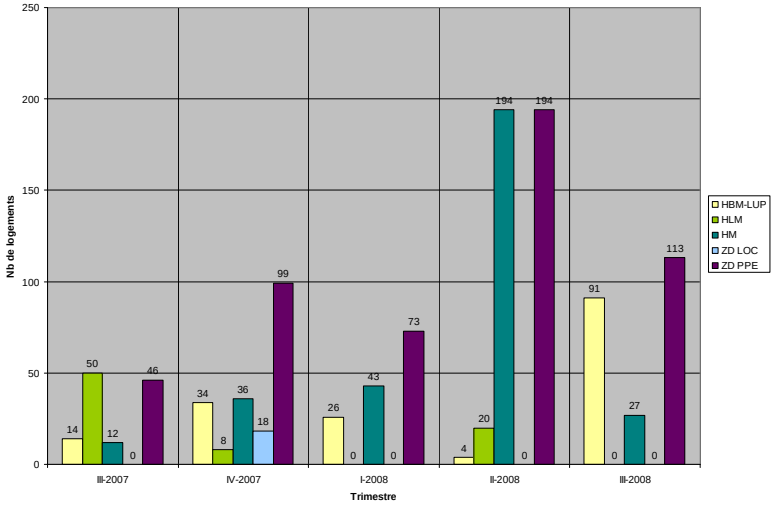
Nbr de logements dans les **AML** depuis le 31.07.2007
Total = 676 pour 5 trimestres

HBM-LUP:	160	24%
HLM:	0	0%
HM:	154	23%
ZD LOC:	76	11%
ZD PPE:	286	42%

Monitoring du programme LUP

Indicateurs 1.2 – Activité OLO – Accord de principe (AP-APV)





Nbr de logements dans les **AP** depuis le 31.07.2007
Total = 1'102 pour 5 trimestres

HBM-LUP:	169	15%
HLM:	78	7%
HM:	312	28%
ZD LOC:	18	2%
ZD PPE:	525	48%

Monitoring du programme LUP

Indicateurs 1.3 – Activité OLO – Suivi des AP en catégorie ZDPPE et ZDLOC

Constat 1: **Les 169 LUP prévus dans les AP sont des projets autonomes des FIDP**

Constat 2: **L'4A LGZD n'a pas encore déployé ses effets sur le nombre de LUP construits**.

- Depuis le 31 juillet 2007, 30 AP en catégories ZDPPE et ZDLOC ont été signés, représentant 579 logements (70% ZD PPE et ZD LOC; 30% subventionnés (77% HM-12% HLM-11%HBM)
- Ces 30 AP représentent 22 dossiers d'autorisations de construire dont 20 ont été déposés avant le 31 juillet 2007 → pas d'application 4A LGZD.
- Les 2 dossiers concernés ont fait une demande de compensation → effet de décalage temporel.

Constat 3: **Amélioration en 2008-2009?** → à surveiller

- Les projets concernent des déclassements décidés avant le 1.01.2007 → pas d'obligation de LUP
- Dossiers en cours : aucune proposition « spontanée » de faire du LUP de la part des requérants potentiels.
- Premiers dossiers HM-LUP sont en cours

Monitoring du programme LUP

Bilan 2007-2008 / Prévisions 2008-2009

Bilan au 31 juillet 2008

LUP achetés:	FVABCGe	806	LUP
LUP construits:	Tambourine 12-26	140	LUP-HBM
	St-Georges 11	20	LUP-HBM
Total an 1		**966**	**LUP**

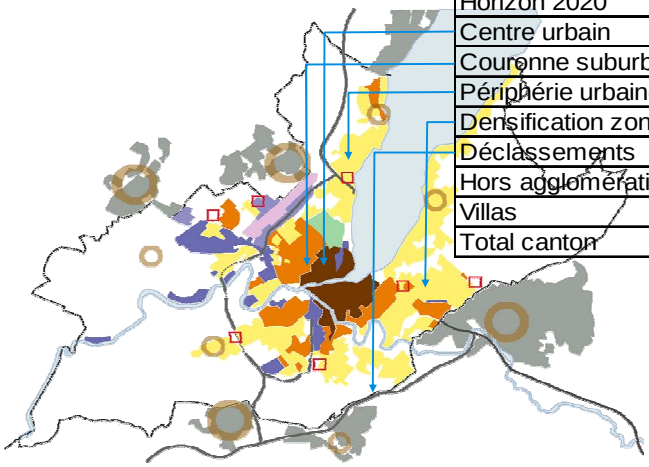
Projets fin 2008

LUP à acheter:	FVABCGe-RISA	778	LUP
	autres projets d'achat FIDP	120	LUP

Projets 2009

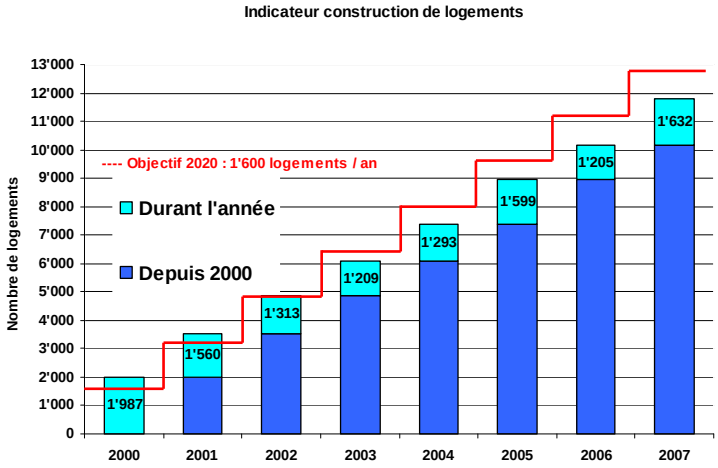
LUP en chantier FIDP		123	LUP-HBM (5 chantiers)
	autres projets d'achat FIDP	…	
Total an 2		**min. 1021**	**LUP**

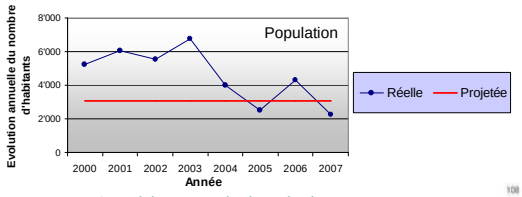
- Potentiel des mesures



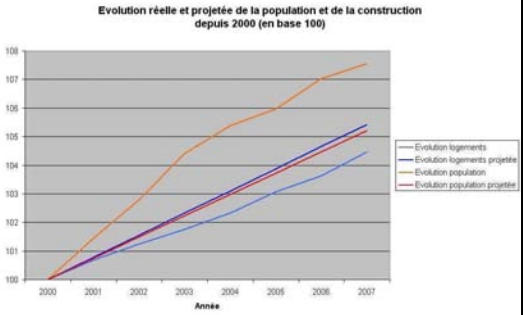
Potentiel réalisable Horizon 2020	Nombre logements
Centre urbain	2'100
Couronne suburbaine	9'400
Périphérie urbaine (villages)	2'500
Densification zone villas	4'200
Déclassements zone agricole	5'200
Hors agglomération	2'700
Villas	6'000
Total canton	32'000

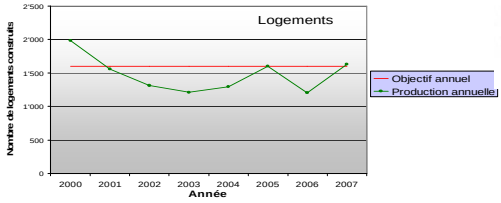
Fiche 1.01 : Politique du logement





La population augmente plus vite que dans les projections démographiques

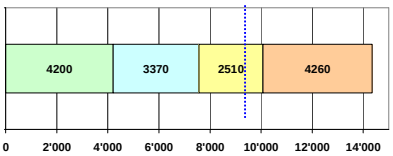


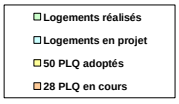


La construction de logements est inférieure à l'objectif fixé par le plan directeur

Mesures du plan directeur cantonal

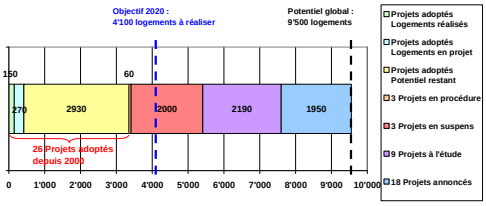
Objectif 2020 plan directeur cantonal

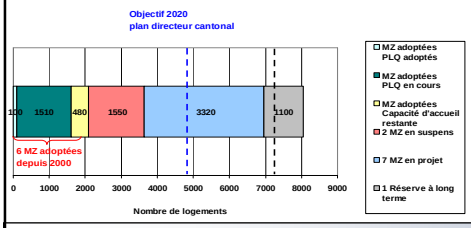




Fiche 2.01 couronne suburbaine

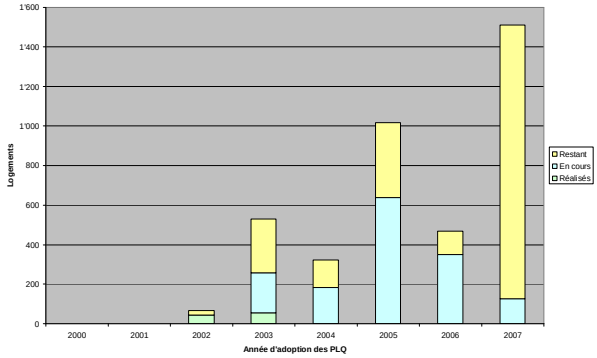
Fiche 2.03 densifications de la zone villa

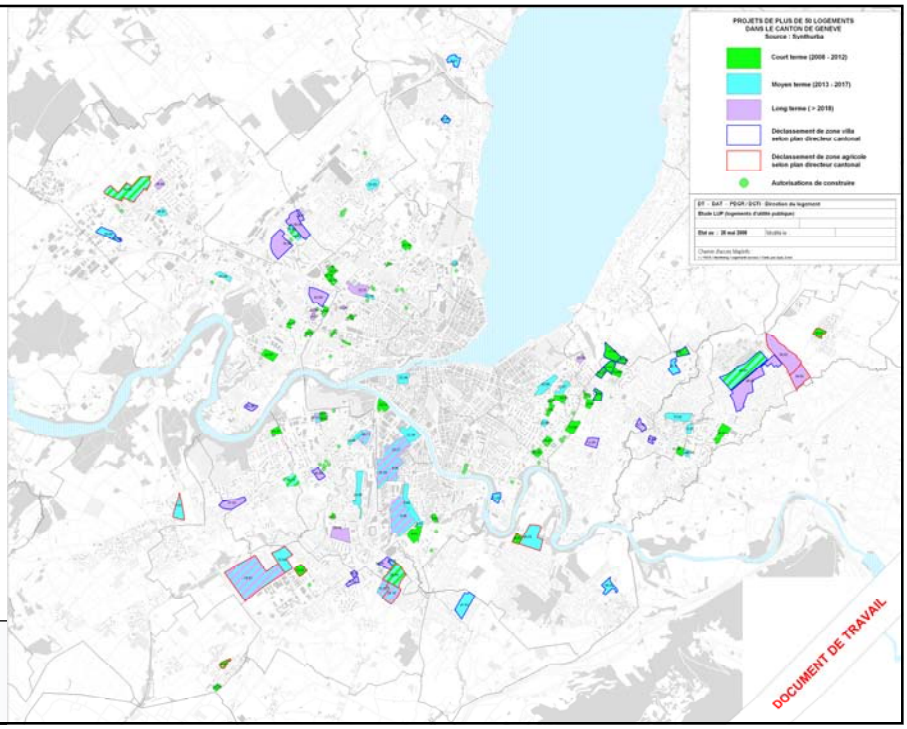




Fiche 2.04 extensions urbaines sur la zone agricole

Potentiel de logements dans la couronne suburbaine dans les PLQ adoptés depuis 2000



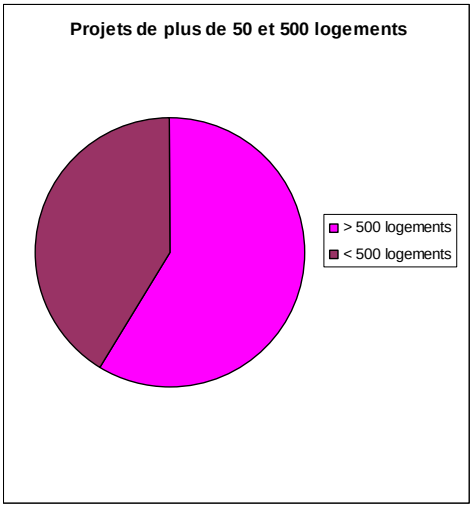

PROJETS DE PLUS DE 50 LOGEMENTS
DANS LE CANTON DE GENEVE
Source : Synthurba
Court terme (2008 - 2012)
Moyen terme (2013 - 2017)
Long terme (> 2018)
Déclassement de zone villa
selon plan directeur cantonal
Déclassement de zone agricole
selon plan directeur cantonal
Autorisations de construire
DOCUMENT DE TRAVAIL

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

Résultats:

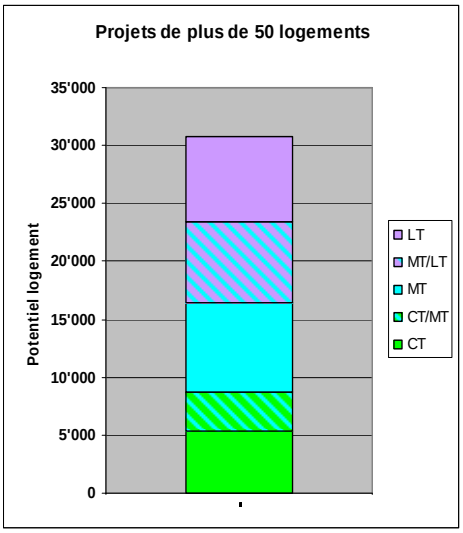
Potentiel total

- **114 périmètres** avec un potentiel > 50 logements
- Potentiel total : **31'000 logements**
- 21 périmètres de plus de 500 logements = 2/3 des logements potentiels
- Potentiel théorique > potentiel réalisable



Répartition par période

- Court terme : 5'000 logements
- Court – moyen terme : 3'000 logements
- Moyen terme : 8'000 logements
- ***Sous-total :*** ***16'000 logements***
- Moyen - long terme : 7'000 logements
- Long terme : 8'000 logements
- ***Total :*** ***31'000 logements***



Suivi du programme LUP

Planification territoriale des LUP

Objectif : Identifier le potentiel théorique des logements LUP sur la base de l'estimation en SBP des potentiels logements issus de l'état des procédures à juin 2008

Hypothèses de travail :

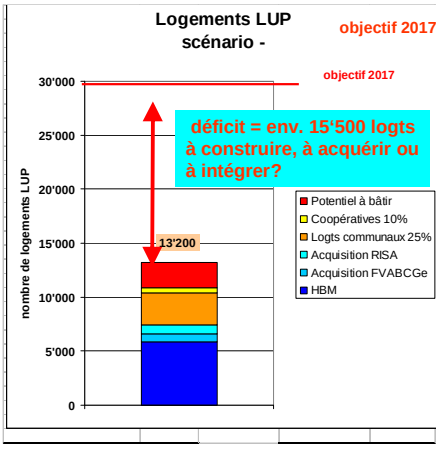
- Reprend les hypothèses de départ DGAT
- Application stricte 4a LGZD (ne tient pas compte de la qualité du propriétaire).
- Scénarii selon options 4a LGZD

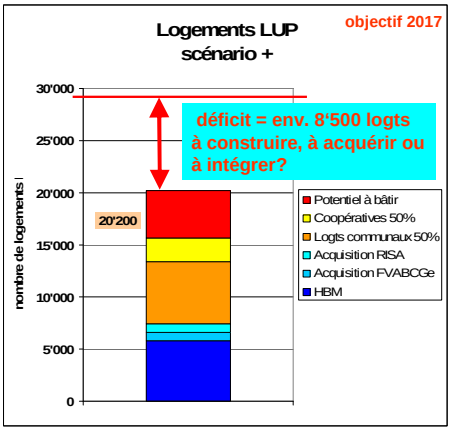
Résultats :

- Potentiel théorique logements sociaux : environ 10'000 logements sociaux
  Scénario 4a LGZD - : 5'400 LUP + 5'200 logements subventionnés
  Scénario 4a LGZD + : 10'100 LUP
- Périmètres avec potentiel > 500 logts = env. 62-65% du potentiel LUP → plutôt MT/LT et LT
- Potentiel LUP théorique moyen terme (2017) : 3'500 – 6'000 LUP
- Estimation LUP réalisés en 2017 (70%) : **2'500 – 4'500 LUP**

Suivi du programme LUP

Planification territoriale des LUP - 2 scénarios d'estimation du potentiel LUP





Mise en perspective

Evolution du parc immobilier des logements locatifs subventionnés et pérennes

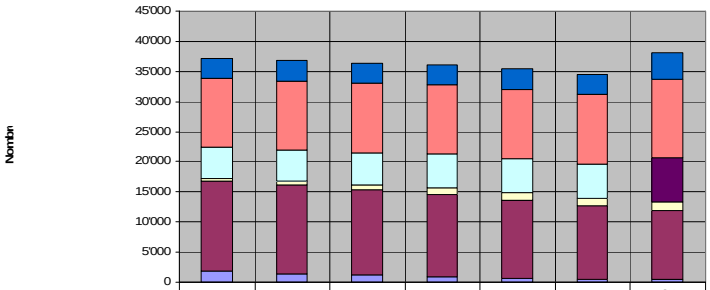
Notes:

: L'année 2003 correspond au dernier recensement effectué par l'ex-DAEL sur les logements en mains d'entités publiques.

##: Projection au 1er janvier 2009 (estimatif) pour la constitution du parc locatif LUP en 2008.

* Source 2003 et 2008 : Groupement des coopératives d'habitation genevoises

** Source 2008 : recensement en cours sur 50% de rentrées



	au 01.01.2003#	au 01.01.2004	au 01.01.2005	au 01.01.2006	au 01.01.2007	au 01.01.2008	au 01.01.2009##
Coopératives d'habitation*	3'338	3'338	3'338	3'338	3'338	3'338	4'497
Logements communaux**	11'470	11'470	11'470	11'470	11'470	11'470	13'000
LUP acquis + HBM LUP	0	0	0	0	0	0	7'383
HBM	5'144	5'265	5'476	5'619	5'665	5'659	0
HM	531	624	757	1'056	1'256	1'365	1'419
HLM	14'930	14'756	14'004	13'658	13'049	12'228	11'462
HCM	1'810	1'360	1'315	997	606	409	409

Situation au début de l'année

5.

Compte rendu de l'intervention de M. François Lance, maire de Lancy

LUP et partenaires publics: la vision d'un élu communal

Mesdames, Messieurs,

Présentation de la commune de Lancy

La Ville de Lancy compte au 30 septembre 2008 27'794 habitants. En terme d'habitants, c'est la troisième commune du canton après les villes de Genève et Vernier, la huitième de Suisse romande et la vingt-deuxième ville de Suisse.

Il est intéressant de savoir que Lancy comptait seulement 5'000 habitants au début des années soixante. Son développement a donc été considérable au cours de ces quarante dernières années.

Commune limitrophe à la Ville de Genève, sa superficie est de 474 hectares. Sur ces 474 hectares, 188 sont en zone de développement soit le 39,76% de la surface de la commune ou le 46% de la zone à bâtir. La deuxième zone la plus importante est la zone 5 « villas » qui représente 96 hectares, soit le 20,31% de la surface de la commune ou le 23,68% de la zone à bâtir.

Mentionnons encore 50,47 hectares de zone industrielle et artisanale et de développement industriel et artisanal.

Sur le territoire de Lancy, nous dénombrons 13'300 postes de travail et plus de 1'200 entreprises actives de la PME/PMI à la multinationale.

Le budget de fonctionnement 2009 se chiffre à plus de Frs. 90 millions de francs, y compris l'état locatif des immeubles locatifs et le budget d'investissements 2009 s'élève à Frs. 43 millions de francs. Ce budget 2009, suscite beaucoup de discussions au sein du CM, car d'une part nous avons une pression pour la baisse du centime additionnel au vu des résultats des années antérieures et d'autre part, vu la situation économique de grosses réserves sont émises sur les estimations fiscales de l'Etat. Toujours est-il que le CM devra se prononcer sur ce budget le 13 novembre prochain.

Lancy, c'est également un cadre de vie exceptionnel de par ses nombreux parcs arborisés, ses équipements sportifs et culturels et la grande diversité de sa vie associative. C'est aussi le stade de Genève.....situé sur la commune.

Trois grands périmètres de développements sont en phase de démarrage et en étude. Il s'agit du quartier des Marbriers, de La Chapelle-Les Sciers et de Sovalp le long de la gare de la Praille. Quelques autres petits périmètres sont en cours d'étude ou en voie de réalisation, comme le PLQ de Lancy Square datant de 1991. Une fois que tous ces périmètres seront construits, nous estimons que la population devrait atteindre environ 35'000 habitants.

Le parc de logements de la ville de Lancy se compose principalement de grandes constructions de 10 logements ou plus.

A titre indicatif, au 30 septembre 2008, le nombre d'étrangers établis sur la commune s'élevait à 9'642 habitants soit le 34,7% de la population.

Le parc immobilier de la commune de Lancy

Depuis le début des années 1950, la Ville de Lancy s'est pourvue d'un parc immobilier de logements, souvent modestes, destinés prioritairement à des personnes habitant déjà Lancy ou disposant d'un lien direct avec la commune.

Ce parc immobilier est intégré directement dans les comptes de la commune et sa gestion est confiée à une régie en collaboration avec deux CA, l'un délégué au logement et l'autre aux travaux et constructions.

La majorité de ce parc immobilier se situe dans les périmètres historiques des villages du Grand et du Petit-Lancy.

Ce parc immobilier représente 132 bâtiments pour 745 logements sur un total de 11'773 situés sur la commune de Lancy.

Ces dix dernières années, nous avons entrepris de gros travaux de rénovation de ces immeubles, que ce soit au niveau de l'enveloppe extérieure que de la rénovation d'appartements complets lorsque l'occasion se présentait. Nous sommes très attentifs à toutes les mesures amenant à des économies d'énergie et à toute production d'énergie limitant la production de CO2.

L'état locatif total de ce parc immobilier comprenant des immeubles de logements, des villas, des locaux commerciaux et des parkings s'élève à plus de 11 millions de francs.

Le prix moyen au m2 des logements des immeubles locatifs s'élève à Frs. 2'700.- la pièce, pour les villas à Frs. 3'100.- la pièce, les locaux commerciaux à Frs. 160.- le m2 et les

places de parking à Frs. 1'184.- la place. Vous pourrez constater que notre politique des loyers pratiqués au niveau de notre parc immobilier est très raisonnable.

Nos critères d'attribution sont : le lien avec Lancy, le revenu du groupe familial et le nombre d'occupants.

Création d'une Fondation Immobilière

Comme dans chaque commune suburbaine, nous rencontrons des problèmes liés à la concentration de certaines catégories sociales et particulièrement dans le complexe de l'Etoile Palettes comptant officiellement plus de 2'000 habitants, mais nous suspectons que ce chiffre devrait être largement dépassé, à cause d'une suroccupation des logements.

La totalité des allées étant détenus par des propriétaires privés ou une caisse de prévoyance, il nous est, en tant que collectivité, difficile d'intervenir dans ce complexe. En effet, de nombreux propriétaires n'ont jamais entrepris de gros travaux sur ces immeubles, leur aspect intérieur et extérieur ne fait que conforter cette impression d'insécurité.

Lorsqu'il y a deux ans, trois allées étaient mises aux enchères par l'Office des faillites, le CA s'est demandé si cela n'était pas une occasion d'acquérir ces objets, afin d'être présent dans ce complexe et d'entreprendre une réhabilitation.

Le CA a pu à l'époque suspendre la procédure à l'Office des faillites, demander une expertise sommaire à un architecte et surtout entamer un débat au Conseil municipal afin de savoir si cette proposition correspondait à une attente politique. Était-ce bien à une collectivité publique d'acquérir ces objets ?

Fin 2006, quelques éminents membres de Fondations publiques ayant des liens avec Lancy nous informait sur les avantages de la future Loi sur les logements d'utilité publique qui encourageait les collectivités et les Fondations d'utilité publique à acquérir ou à construire des immeubles pour en faire des LUP, en précisant que l'Etat injecterait entre 10 et 15% du prix d'acquisition ou de construction de l'immeuble.

Un autre débat s'ouvrait au Conseil municipal : fallait-il acquérir ces immeubles directement à travers les comptes de la commune ou créer une Fondation Immobilière dans l'objectif d'acquérir d'autres immeubles en profitant de cette opportunité.

En définitive, le Conseil municipal a opté pour la création d'une Fondation immobilière communale tout en maintenant le parc immobilier actuel dans les comptes de la commune. Les statuts ont été acceptés par le CM ce printemps et nous sommes maintenant dans l'attente d'une validation par le Grand Conseil.

Cette fondation a pour but l'acquisition, la construction et la gestion d'immeubles sur le territoire de la communal, en particulier afin d'assurer l'accessibilité et l'entretien de logements à loyer raisonnable dans différents quartiers.

Outre les trois allées de l'Etoile Palettes, nous voudrions être présents dans d'autres quartiers afin d'assurer une mixité de la population, qui est un élément pour le Conseil municipal.

D'autres opportunités qui se présenteraient seraient saisies par le future Conseil de Fondation et la Loi sur les Logements d'Utilité Publiques nous donne cette impulsion.

Entre temps, les trois allées de l'Etoile Palettes ont été rachetées à la Fondation de valorisation de la BCGE par la FPLC qui d'ores et déjà est d'accord de les remettre lorsque la Fondation sera formellement constituée.

Une fois, cet immeuble acquis, le Conseil de Fondation devra mettre au point les détails d'application de la Loi sur les logements d'utilité publique.

Conclusion

En guise de conclusion, je dirais que notre objectif est, d'une part, de pérenniser notre parc immobilier traditionnel intégré dans les comptes de la commune et, d'autre part, de nous implanter dans des quartiers plus récents et plus denses de la commune, à travers cette Fondation qui sera créée prochainement. Ceci a pour but de proposer des logements accessibles à tous types de population, de se soucier d'une certaine mixité et de maintenir une cohésion sociale dans nos quartiers qui sont des éléments amenant une source de bien être.

Il est vrai que la Loi sur les logements d'utilité publique nous a donné cette impulsion de poursuivre dans cette voie et cette façon de procéder a été largement acceptée par les élus.

Je suis à votre disposition pour des questions éventuelles.

Le texte dit fait foi.

François Lance

Genève, le 7 novembre 2008

6.

Présentation de l'intervention de M. Michel Perizzolo, directeur du Secrétariat des fondations Immobilières de droit public (SFIDP)

LUP et partenaires publics:
la vision d'une fondation immobilière de droit public

LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE

Vision des Fondations Immobilières de Droit Public

Présentation du 7 novembre 2008

SOMMAIRE

- Organisation générale des FIDP et du SFIDP
- Parc immobilier actuel, acquisitions et projets
- Conditions d'accession à un LUP – HBM
- Profil des demandeurs actuels
- Mixité sociale au sein des LUP - HBM
- Politique économiques des futurs LUP

Les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP)

- Réorganisation en 2002
- Fondation HBM Emile Dupont
- Fondation HBM Jean Dutoit
- Fondation HBM Emma Kammacher
- Fondation HBM Camille Martin
- Fondation René et Kate Block

Les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP)

- Leur but

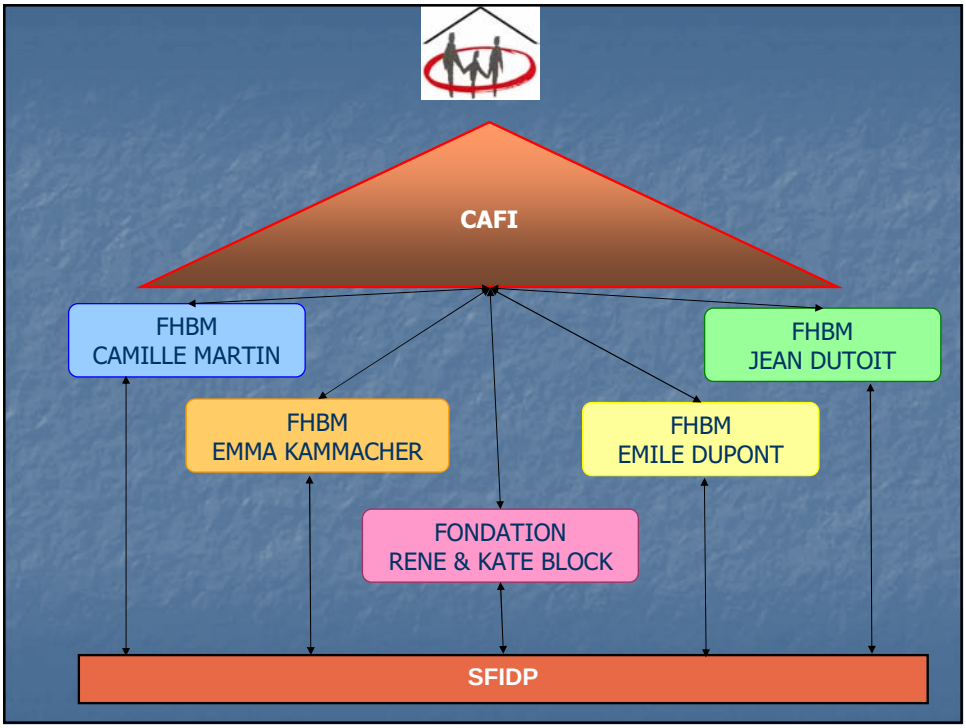
- CONSTRUIRE, ACQUERIR ET EXPLOITER DES IMMEUBLES DESTINES AUX PERSONNES A REVENUS MODESTES

Les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP)

- Leur composition

- UN CONSEIL ELU POUR 4 ANS COMPOSE DE :

- 7 MEMBRES ELUS PAR LE GRAND CONSEIL
- 7 MEMBRES ELUS PAR LE CONSEIL D'ETAT
- 1 REPRESENTANT DE LA DIRECTION DU LOGEMENT



Les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP)

Parc immobilier, acquisitions et projets

- 440 immeubles (allées)
- 6'400 logements (dont 160 construits et 836 acquis en 2008)
- 69 mios de revenu locatif
- 9 mios de subvention à l'exploitation

Les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP)

Projets immobiliers

- 7 projets seront réalisés d'ici fin 2009
- 263 logements
- 87 mios d'investissement

CONDITIONS D'ACCESSION A UN LUP - HBM

- avoir résidé 2 ans à Genève pendant les 5 dernières années
- avoir son domicile fiscal à Genève
- Respecter un taux d'occupation défini par la LGL (pas plus de 2 pièces de plus que le nombre d'occupants)
- Respecter un taux d'effort défini par la LGL

CONDITIONS D'ACCESSION A UN LUP - HBM

- Exemple d'une famille de 2 adultes et 2 enfants occupant un logement de 5 pièces :
- Loyer annuel Frs 10'000.- sans les charges (soit 2'000.-/pce)
- Taux d'effort défini : 18%
- Barème d'entrée : 10'000 / 18% = 55'555.-
- Barème d'accès : 90% * 55'555.- = 50'000.-
- Revenu annuel brut : 50'000.- +10'000.- +7'500.- + 5'000.-+ 5'000.- = 77'500.-

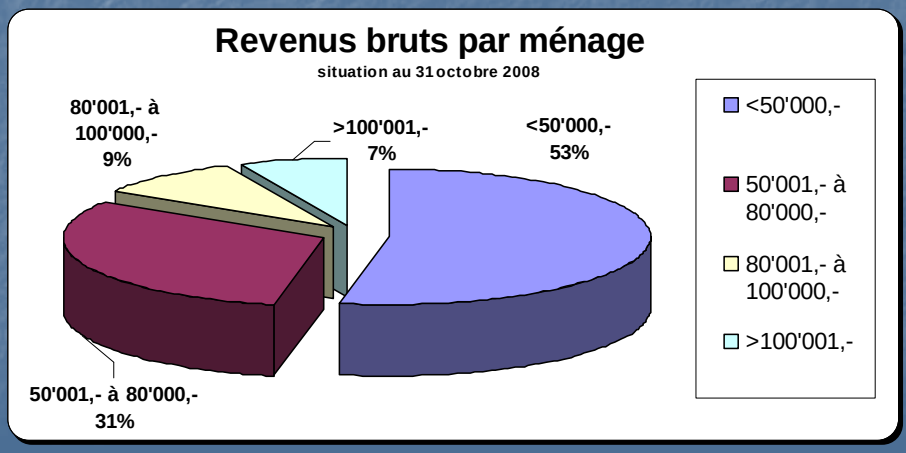
CONDITIONS D'ACCESSION A UN LUP - HBM

- Exemple d'une famille de 2 adultes et 2 enfants occupant un logement de 5 pièces :
- Loyer annuel Frs 15'000.- sans les charges (soit 3'000.-/pce)
- Taux d'effort défini : 18%
- Barème d'entrée : 15'000 / 18% = 83'333.-
- Barème d'accès : 90% * 83'333.- = 75'000.-
- Revenu annuel brut : 75'000.- +10'000.- +7'500.- + 5'000.-+ 5'000.- = 102'500.-

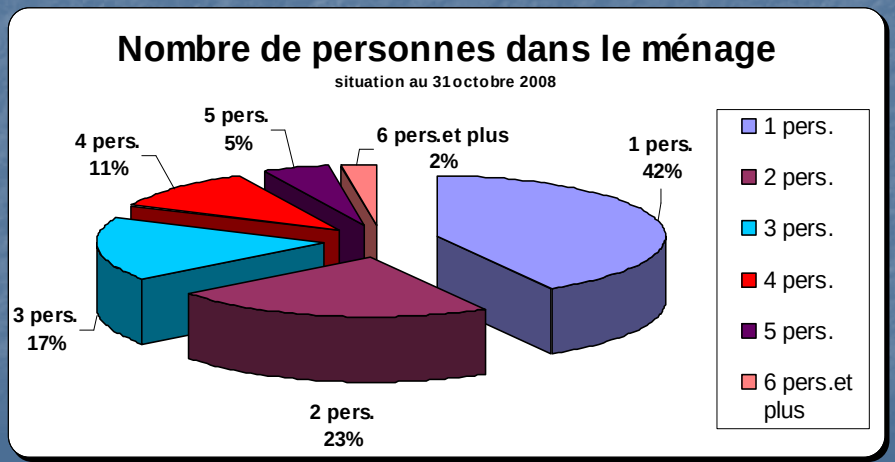
CONDITIONS D'ACCESSION A UN LUP - HBM

- Exemple d'une famille de 2 adultes et 2 enfants occupant un logement de 5 pièces :
- Loyer annuel Frs 20'000.- sans les charges (soit 4'000.-/pce)
- Taux d'effort défini : 18%
- Barème d'entrée : 20'000 / 18% = 111'111.-
- Barème d'accès : 90% * 111'111.- = 100'000.-
- Revenu annuel brut : 100'000.- +10'000.- +7'500.- + 5'000.- + 5'000.- = 127'500.-

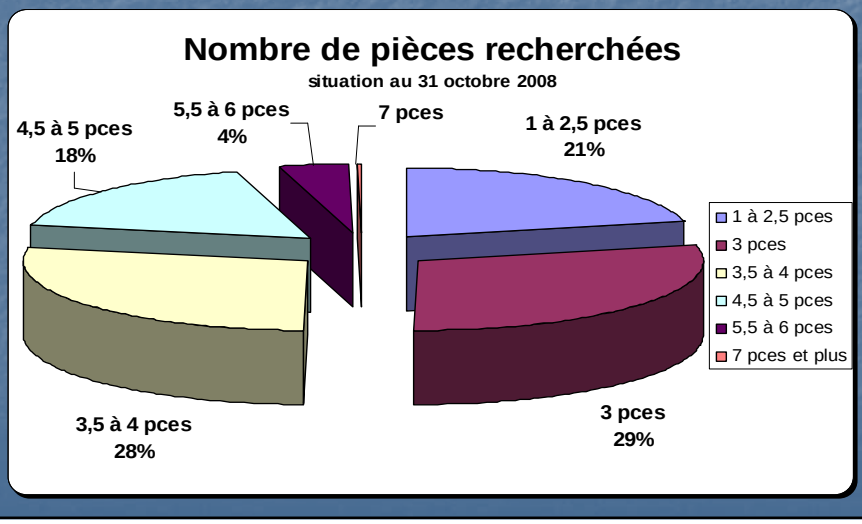
PROFIL DES 4'685 DEMANDEURS ACTUELS



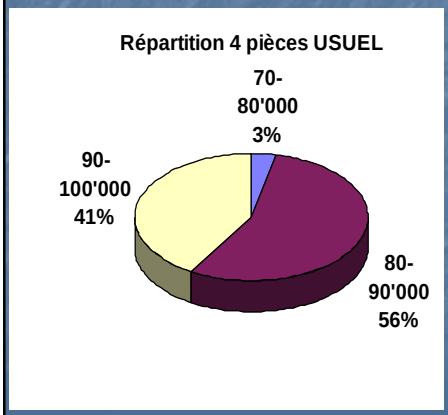
PROFIL DES 4'685 DEMANDEURS ACTUELS

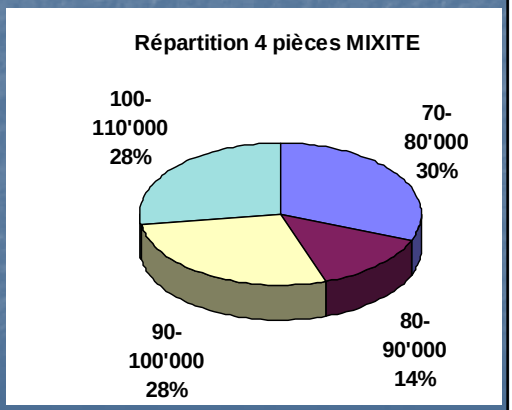


PROFIL DES 4'685 DEMANDEURS ACTUELS

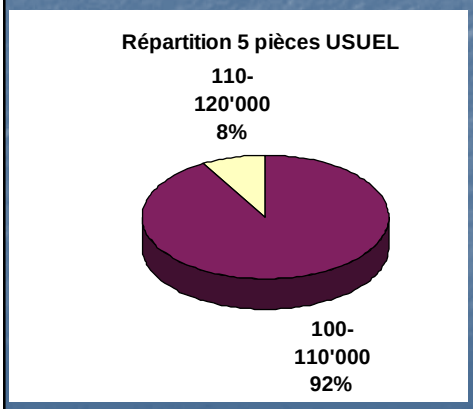

Nombre de pièces recherchées
situation au 31 octobre 2008
4,5 à 5 pces 18%
5,5 à 6 pces 4%
7 pces
1 à 2,5 pces 21%
3,5 à 4 pces 28%
3 pces 29%
1 à 2,5 pces
3 pces
3,5 à 4 pces
4,5 à 5 pces
5,5 à 6 pces
7 pces et plus

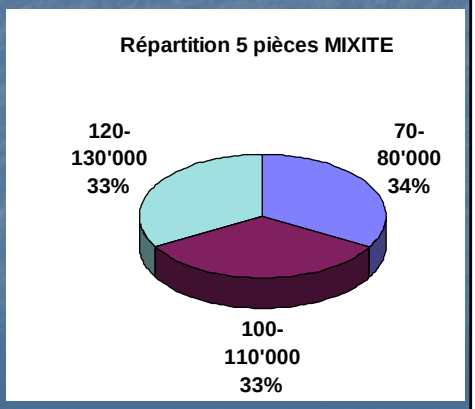
MIXITE SOCIALE AU SEIN DES LUP - HBM



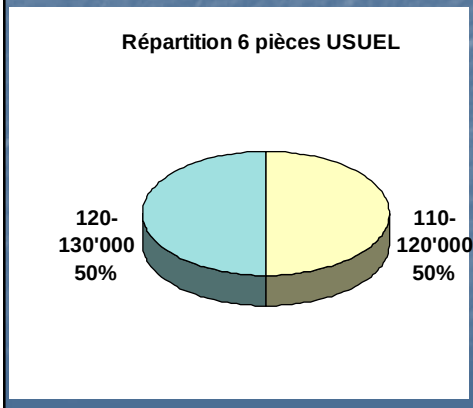


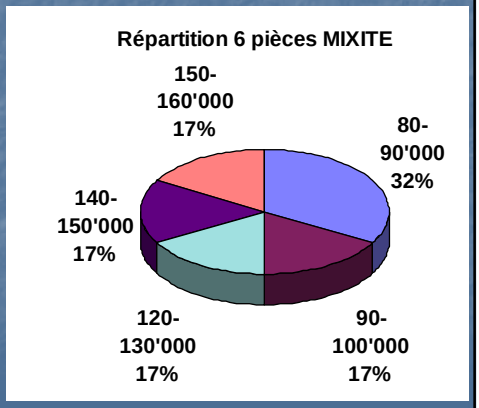
MIXITE SOCIALE AU SEIN DES LUP - HBM





MIXITE SOCIALE AU SEIN DES LUP - HBM





POLITIQUE ECONOMIQUE DES FUTURS LUP - HBM

- BENEFICIER DU CREDIT VOTE LE 24 MAI 2007 DE 300 MILLIONS SOUS FORME DE DOTATIONS
- MAINTENIR UNE POLITIQUE DES LOYERS ABORDABLES EN NE BENEFICIANT PLUS QUE DE 10% DE DOTATIONS
- MAINTENIR DES LOYERS POUR LES FAMILLES A REVENUS MODESTES VOIRE TRES MODESTES

DEFIS A RELEVER PAR LES FIDP POUR L'AVENIR

- ACCROÎTRE LE PARC DES FIDP CONTRIBUANT A ATTEINDRE LE SOCLE DE 15% DE LUP A GENEVE
- TENDRE VERS DES LOYERS NE NECESSITANT QUE DE FAIBLES SUBVENTIONS VOIRE PLUS DE SUBVENTIONS
- MAINTENIR UN EQUILIBRE D'EXPLOITATION SUFFISANT POUR ASSURER LA PERENITE DU PARC DES FIDP
- MENER TOUTES LES REFLEXIONS POSSIBLES POUR LE MAINTIEN DE CETTE POLITIQUE DES LOYERS

MERCI

POUR VOTRE

ATTENTION

7.

Présentation de l'intervention M. Stéphane Lorenzini, président de la fondation HBM Camille-Martin

Coûts de construction et loyers LUP

LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE (LUP)

Coûts de construction & loyers LUP

Présentation du
7 novembre 2008
Stéphane Lorenzini

SOMMAIRE

- Données financières pour la construction d'immeubles HBM
  - Avant la loi LUP
  - Suite entrée en vigueur de la loi LUP
- Baisse du prix de revient des LUP HBM
  - Etudes et réflexions
  - Types de mesures possibles
    - Mesures constructives
    - Mesures urbanistiques – architecturales
    - Espace de vie
    - Mesures financières
    - Simplification des procédures
- Mise en œuvre des mesures au sein des FIDP

Données financières pour la construction d'un immeuble HBM
Avant la loi LUP

- Dotation de 20% de FP
- Loyer de 4'350.- par pièce/an (immeubles MINERGIE®)
  3'350.- par pièce/an de loyer
  1'000.- par pièce/an de subvention dégressive
- Incidences
  - Beaucoup de fonds publiques pour la réalisation de logements identiques aux autres catégories (HLM-HM-HCM-Libre)
  - Augmentation des loyers en compensation des diminutions de subvention

Données financières pour la construction d'un immeuble LUP HBM
Suite entrée en vigueur de la Loi LUP

- Dotation de 10% de FP (15% pouvant être admis pour des achats)
- Loyers de 3'350.- par pièce/an
- Obligation de construire MINERGIE®
- Pas de subvention à l'exploitation (sauf cas exceptionnels)
- Incidences
  - Beaucoup plus de logements réalisables avec le crédit de 300 millions
  - Loyers stables
  - Baisse des rendements des immeubles des FIDP
  - Nécessité de baisser les prix de revient des immeubles LUP HBM

Baisse du prix de revient des futurs immeubles LUP HBM
Etudes et réflexions (1)

- Sur mandat du Conseiller d'Etat, Mark MULLER un groupe de pilotage OLO-FIDP a défini des premières pistes de réflexion

- 4 groupes de travail réunissant des représentants des millieux de la construction et du logement social ont travaillé sur les thèmes suivants:
  - Procédure et Territoire
  - Espace de vie
  - Rationnalisation de la construction
  - Environnement

Baisse du prix de revient des futurs immeubles LUP HBM
Etudes et réflexions (2)

- Un rapport de synthèse a été remis au Conseiller d'Etat
- Un travail complémentaire de chiffrage des mesures et d'analyse des incidences juridiques a été réalisé sur sa demande
- Le 3 novembre 2008 le Conseiller d'Etat a demandé la mise en application de ces mesures pour offrir à terme « des loyers abordables sans versement d'une subvention à l'exploitation ».

Baisse du prix de revient
Types de mesures possibles

1. Mesures constructives:

- Imposer des constructions avec des matériaux simples, résistants et économiques, un système structurel rationnel et sans complications techniques
- Réaliser des opérations importantes permettant de faire des économies d'échelle
- Exiger le principe de la gaine unique par appartement. (Economies tant à l'investissement qu'à l'exploitation)
- Stricte application du RGL pour l'équipement des cuisines
- Intégration des WC dans la salle de bain pour les appartements de 4 et 5 pièces

1. Mesures constructives (suite):

- Suppression de la fourniture des armoires
- Généralisation du vide d'étage à 2,40m
- Abandon des ascenseurs pour les bâtiments de gabarits inférieurs ou égaux à R+2, sachant que ces gabarits ne sont de toute manière pas propices à des LUP
- Encourager la construction de locaux poubelles / vélos /poussettes à l'extérieur des bâtiments
- Supprimer pour les LUP les taxes de compensation pour les abris PC dans les zones ne nécessitant pas de construction

2. Mesures urbanistiques - architecturales:

- Suppression des retraits d'attique
  Remplacement par des étages complets
- Accepter d'augmenter les gabarits pour permettre la réalisation de rez-de-chaussées non habités en remplacement des sous-sols
- Possibilité de construire des immeubles moins profonds (permettant des logements plus petits de meilleure qualité) mais plus hauts, pour ne pas perdre de droits à bâtir
- Accepter de construire les places de parking plutôt en surface qu'en sous-sol

2. Mesures urbanistiques - architecturales (suite):

- Supprimer les balcons lorsque des compensations existent (espaces extérieurs aménagés) ou lorsque les conditions de bruit les rendent inutilisables
- Distribuer si possible plus de deux logements par cage
- Eviter de prévoir des accès pompiers sur les dalles de sous-sol

3. Espace de vie:

- Stricte application des standards de surface du RGL, amenant à une diminution de la surface des logements de l'ordre de 18 à 20% avec un ratio SBP/pièce de 20 à 22 m2/pièce. Diminuer au strict nécessaire les circulations et distribuer si possible plus de deux logements par cage
- Assouplir la notion actuellement très restrictive de pièce (espace fermé avec lumière naturelle et vue sur l'extérieur) pour permettre la création de nouvelles typologies avec de plus grands espaces polyvalents. Supprimer la déductibilité des surfaces de passage pour accéder à une pièce selon les cas

4. Mesures financières:

- Mutualiser des surcoûts inhérents à la dépollution au bruit ou à la végétation existante par exemple.
- Diminuer les amortissements bancaires pour les immeubles pérennes
- Ne pas fournir de cédules hypothécaires en raison de la garantie de l'Etat et économiser les frais de notaire
- Lors de la vente de terrains d'Etat à des Fondations ou de DDP Etat-Fondation, passer directement par le conservateur du RF et économiser les frais de notaire
- Lors d'opérations mixtes LUP HBM / PPE péréquation financière entre les immeubles

5. Simplification des procédures:

- Dans les quartiers déjà fortement urbanisés (parcelles résiduelles) et pour les projets sans enjeux d'aménagement, réalisation sans l'adoption d'un PLQ, mais par les seules dispositions de la LCI. La commune garde son droit de regard en émettant son préavis dans le cadre de l'instruction de la demande en autorisation de construire
- Simplifier les procédures de demande d'autorisation de construire.
- Instaurer une gestion informatisée des documents pour la Police des Constructions, les services qui préavisent et les mandataires pour accélérer les procédures

Mise en œuvre des mesures au sein des Fondations HBM

- Mise en application immédiate
- 1. Cahier des charges des FIDP
  - Présentation des FIDP et des lois à respecter LUP LGL
  - Recommandation en matière de conception/construction avec liste indicative des mesures possibles
  - Descriptif type
- 2. Création d'une commission d'experts dépendante de la CAFI chargée de suivre et d'acompagner les Fondations dans la réalisation de ces nouveaux immeubles LUP HBM
  - Aide à la réalisation du cahier des charges des procdures AIMP
  - Expert dans les groupes d'évaluation lors des procédures AIMP
  - Suivi des projets dans la phase de développement (plans financiers)
  - Analyse après réalisation

8.

Compte rendu et présentation de l'intervention de M. Laurent Wicht, chargé d'enseignement à la Haute école de travail social (HETS), Centre de recherche sociale (CERES)

Population et mixité sociale, besoins et aspirations

Je vais essayer de vous proposer un cadrage de cette vaste notion de *mixité sociale*, de cette "fameuse" notion de *mixité sociale*. A défaut de pouvoir apporter des réponses définitives quant aux besoins et aux aspirations de la population vivant en situation de *mixité sociale*, je vais tenter de partager avec vous les quelques questions qui se posent à propos de cette notion.

La *mixité sociale* est d'abord un *objectif politique* qui renvoie à un *idéal de société* : bien *vivre ensemble* dans une *société plurielle*, dans une société où il y a de la *diversité*. Cet idéal de société est sous-tendu par des valeurs humanistes, des grandes valeurs républicaines comme la *cohésion sociale*, *l'égalité des chances*, la *non-discrimination*. Pourtant aucune loi, ne définit véritablement des *critères* à la mixité, alors qu'il y a un certain nombre de variables à retenir. Ce peut être effectivement la dimension économique, mais il y a d'autres dimensions à prendre en compte, comme l'appartenance à telle ou telle couche sociale, à une nationalité, à une culture, ou encore à une génération.

Cet objectif politique vise, en fait, à éviter le *mythe du ghetto* ou le *ghetto mythique*. Ce terme *ghetto*, est souvent employé dans le langage commun. Il s'agit pourtant d'un mot fort dans sa définition originelle, car il renvoie au ghetto de Venise du 16ème siècle, et donc aux *préjugés*, aux *discriminations*, aux *ségrégations*, et aux *violences* qui peuvent s'exercer à l'encontre d'une certaine catégorie de la population. Aujourd'hui l'on espère être loin de ce type de velléités d'exclusion. Par conséquent, Il s'agit de comprendre cet objectif comme la volonté de réduire les poches de pauvreté, mais aussi, de réduire le développement de l'échec scolaire, pour éviter, par exemple des spirales d'exclusion, des reproductions de situations sociales difficiles. Au niveau des immeubles d'habitation, il peut s'agir aussi d'éviter la dévalorisation du patrimoine immobilier. Voilà donc une définition de la *mixité sociale* en termes d'objectif politique.

Je vais maintenant vous proposer l'éclairage des sciences sociales et en particulier de la sociologie à propos de cette même notion. La sociologie, en fait, ne traite pas directement de cette question de mixité. Elle aborde la question par l'autre bout si vous voulez, en mettant en lumière des mécanismes sociaux de *ségrégation* ou à l'inverse, d'*agrégation*. Donc, quand

les sociologues posent la question : "Y a-t-il un besoin universel de même vie sociale" généralement la réponse est non. En fait, il faut s'imaginer que les individus, les familles vont essayer de s'agréger avec des individus, des familles qui ont la même vie sociale. Ce type de constat confirme un peu ce vieil adage populaire qui dit : "Qui se ressemble, s'assemble" et l'on rencontre alors des discours du type : " on va élever les enfants avec des enfants de familles qui nous ressemblent puisque on a les même valeurs en matière d'éducation…" A l'inverse lorsque ces individus n'ont pas les moyens de s'agréger, de faire un choix, ils peuvent aussi, dans certains cas, être ségrégué. Il s'agit là aussi d'un mot fort, qu'il faudrait peut-être nuancer, en termes de *contrainte de vivre* dans un espace avec des personnes qui ont la même vie sociale que soi.

En fait, plutôt qu'à une question de mixité, ces observations renvoient à une question d'homogénéisation, qui serait alors *choisie* ou *subie*. Sur un plan historique un sociologue comme Jacques Donzelot parle de la ville au 19ème siècle, en la décrivant comme un territoire de mixité, de forte mixité "intra muros". Mais, il explique que c'était aussi le théâtre de conflits sociaux importants et visibles. Au cours du 20ème siècle, nous assistons plutôt à des modes d'homogénéisation de la ville. Ce peut être par des mécanismes de *relégation*. L'on se réfère souvent à ce propos à la question des banlieues françaises, mais ce peut être aussi la question du ghetto, du ghetto afro-américain. L'on en parle beaucoup aujourd'hui et l'on voit effectivement le poids des stigmates avec l'élection de Barack Obama. Le ghetto afro-américain, c'est l'homogénéité ethnique, alors que la banlieue à la française, c'est l'homogénéité des difficultés sociales, alors même qu'on y trouve une pluralité de nationalités. D'autres modes d'homogénéisation sont à l'œuvre aujourd'hui comme la *périurbanisation*, quand les classes moyennes ne peuvent pas habiter, ou ne veulent pas habiter en banlieues, se réfugient peut être en zones villas, ou encore la *gentrification* des quartiers populaires qui sont investis par des bourgeois bohèmes, des classes aisées, des artistes. Les sociologues sont assez friands de ces différentes formes "d'entre soi", il y a des ouvrages célèbres sur la culture populaire, la *culture du pauvre*, *les banlieues rouges* qui montrent qu'effectivement les gens des milieux populaires avaient construit des modes de vivre ensemble qui leur convenaient. A l'autre extrême de l'échelle sociale, certains chercheurs s'intéressent aussi à la question des beaux quartiers, dernièrement, Michel Pinçon a publié un ouvrage au titre un peu provocateur: *les ghettos du gotha*. Cet ouvrage montre comment les personnes aisées défendent leurs espaces pour être "entre soi", et ne pas être mélangées avec des personnes plus modestes. Avec ces exemples très tranchés, il faut tenir compte du fait que les familles se livrent à une concurrence pour trouver le meilleur compromis entre une proximité de l'emploi et une localisation agréable. Évidemment, dans des situations de pénurie de logements, ce sont toujours plus les moyens économiques qui vont faire la différence, ce qui peut engendrer des *recompositions sociales* au niveau du territoire qui ne sont pas tout à fait maîtrisées.

A propos des nouveaux grands ensembles d'habitation, où l'on peut généralement rencontrer une grande mixité sociale, le sociologue Jean-Claude Chamboredon, met en lumière des mécanismes pas très engageants par rapport à ce type de configuration. Il affirme que lorsqu'on est face à une grande *distance sociale* dans une même *proximité*

spatiale, l'on a plutôt tendance à voire naître des *conflits sociaux*. En effet, les gens n'ont pas les mêmes habitudes, la même aspiration à vivre le quotidien, donc, les coexistences sont difficiles à cause de l'écart entre les catégories de gens (classes modestes, moyennes et supérieures). En effet, ces coexistences sont souvent forcées et les habitants les ressentent un peu comme *contre nature*. Dans ce contexte, les positions sociales qui jouent le rôle d'arbitre, sont souvent les positions moyennes qui peuvent considérer comme valorisant d'habiter à proximité de personnes en position supérieure, surtout si on est dans un contexte économique avec des chances de mobilité sociale ascendante. Par contre, au contact de personnes en position inférieure ou avec de grosses difficultés sociales, et, si l'on est dans un contexte de mobilité sociale descendante, eh bien, les membres des classes moyennes peuvent être amenés à développer un *sentiment d'insécurité* et ne pas trouver cette cohabitation agréable.

Ce constat peut paraître un peu déprimant lorsque l'on s'intéresse au développement de la *mixité sociale*. Effectivement, la mixité dans certains cas, peut rencontrer des obstacles, et ce d'autant plus si aucun moyen n'est mis en place pour soutenir ou favoriser l'émergence de contacts, de mise en place de référentiels communs. A Genève, nous avons des exemples où ça a plutôt bien fonctionné, car nous ne connaissons pas la situation de quartiers laissés à l'abandon.

Nous pouvons prendre deux exemples: l'exemple de Meyrin, la première cité satellite de Suisse. A l'origine, il y avait à Meyrin une grande mixité de nationalités, mais plutôt des dominantes autour des classes moyennes, de jeunes couples avec enfants, puis des aspirations et des besoins communs où des gens se sont rencontrés. Il y a des témoignages de gens qui nous disent : "on avait développé de la solidarité entre mamans, on avait revendiqué un certain nombre d'équipements et c'est comme ça qu'on a trouvé un mode de vivre ensemble qui convenait, même si on était éloigné par l'origine, par des nationalités et des provenances très différentes". Donc 50 ans après, l'on rencontre des personnes qui se déclarent un peu comme des pionniers du Far Ouest, et qui en sont très fiers. Il existe aussi un tissu associatif extrêmement dense. Ensuite les moyens ont suivi. Il y a eu à Meyrin, une politique de proximité, et véritablement on ne parle même plus de cité en ce qui concerne cette commune, mais d'une ville à part entière, d'une ville à la campagne où les gens développent un sentiment d'appartenance.

L'autre exemple, ce sont les Tours de Carouge, là, l'enjeu était: "comment faire pour que cet ensemble puisse coexister par exemple avec la cité historique?" D'autant plus qu'il y avait à l'origine dans les Tours un groupe d'habitants homogène plutôt populaire, des gens qui partageaient des valeurs communes, qui avaient développé un certain nombre de règles tacites. Récemment nous avons mené une étude dans cet ensemble et l'on s'est aperçu que cet ensemble était parfaitement intégré dans la commune, les habitants des Tours de Carouge se sentaient pleinement carougeois.

Dans ces deux exemples l'on trouve une sorte de *groupe dominant* qui a donné le ton et qui a construit un mode de vivre ensemble, partagé. Dans un cas, il s'agit d'un groupe

dominant plutôt populaire, dans l'autre, plutôt de classe moyenne. Voilà donc des exemples dont Genève peut être fière. Mais, pour mettre une petite ombre au tableau tout de même, 40 ans ou 50 ans après, on s'aperçoit que la population change dans ces espaces-là et que les anciens habitants développent petit à petit des sentiments d'insécurité précisément parce qu'on réintroduit une certaine forme de mixité sociale et que des nouveaux arrivent qui ne partagent pas forcément les valeurs communes qui ont été développées pendant 50 ans. Aujourd'hui, les municipalités, les milieux associatifs, les travailleurs sociaux savent bien le travail qu'il faut faire pour que ces nouveaux habitants puissent s'intégrer et que ces espaces, conservent leur capital de réussite.

En ce qui concerne maintenant ce nouveau quartier de la Tambourine, où nous allons effectuer un monitoring sociologique, un suivi de trois ans, pour étudier les effets de la mixité sociale, mais surtout de la mixité économique au sein des deux immeubles LUP, mais aussi entre les deux immeubles LUP et le reste du quartier. La question que l'on se pose au début de notre recherche est : "quelle est la distance sociale initiale entre les habitants ?"

Nous avons une donne de départ: c'est la mixité économique qui est déterminée par le système des loyers. Mais il y a probablement d'autres éléments, nous allons donc aussi nous intéresser aux types de ménages (célibataires, familles avec enfants), aux catégories socioprofessionnelles, qui ne sont pas forcément liées au revenu, aujourd'hui on peut avoir des gens qui ont des bac+5 et qui ont des revenus très faibles, aux nationalités, aux cultures, et aussi aux types de soutien social que certains locataires reçoivent.

Comme ces éléments sont des données statistiques un peu froides, nous allons aussi proposer aux habitants un questionnaire et toute une série d'entretiens sur leur conception du *vivre ensemble*. Nous allons essayer de comprendre leur perception de la cohabitation au sein d'un même immeuble. Par exemple, est-ce que tout le monde est unanime pour dire: "voilà, c'est un quartier dans lequel j'ai envie d'habiter", ou "j'ai envie de développer un certain nombre de liens" ou au contraire "c'est un quartier où j'aimerais juste être tranquille quand je reviens du travail". Nous allons aussi essayer de saisir leur conception de la régulation des petits conflits de voisinage. Est-ce que les habitants auront tendance à dire: "dès qu'il y a un problème, on appelle le concierge ou la régie" ou alors au contraire vont-ils mettre en avant des modes de faire de type…"ça serait intéressant que les adultes soient un peu coveillants à l'égard des enfants et que lorsque un adulte voit un enfant qui fait une bêtise et qui n'est pas le sien, le gronde aussi un petit peu".

Donc, nous ne savons pas encore aujourd'hui quelle est l'opinion des locataires de la Tambourine sur ces questions-là. Quelles sont, par exemple, leurs attentes vis-à-vis du concierge? Se contenteraient-ils d'un concierge qui nettoierait bien le bâtiment ou préfèreraient-ils un concierge qui régule les petits conflits, un concierge qui, avec une dimension sociale, donne un coup de main et veille sur les locataires isolés…

D'autres dimensions seront retenues aussi comme les attitudes et les attentes à l'égard des *espaces intermédiaires*. Par *espaces intermédiaires* nous entendons les paliers, les allées, ces espaces qui sont en fait la frontière entre le public et le privé, qui sont souvent

assez mal définis et source de petits conflits de voisinage. Dès lors, nous poserons des questions du type : "Trouvez-vous acceptable de laisser son sac-poubelle devant la porte?" Ce type d'élément peut paraître un peu futile mais ce sont des petites choses qui peuvent assez vite poser des difficultés et engendrer des tensions de voisinage.

Au fil de ces trois ans d'étude, nous allons donc essayer de comprendre si, à la Tambourine, se développe une *cohabitation partagée*, si les gens vont faire des compromis, vont accepter des aménagements dans leur conception initiale du *vivre ensemble*. Mais nous allons aussi essayer de saisir les modes de régulation qui vont être mis en œuvre. En effet, en trois ans, il va forcement y avoir des difficultés, il risque d'y avoir des pétitions, des demandes à la régie. L'immeuble est construit, mais maintenant il reste à être habité. La dernière question importante concernant les habitants des LUP est liée à leur intégration dans le quartier et dans la commune. Ces derniers vont-ils développer un sentiment d'appartenance au quartier, participer à l'association des habitants, utiliser les services de la commune ?

Pour conclure, je dirais que la mixité sociale, est une notion qui est à l'épreuve :

- *Des moyens mis en œuvre pour soutenir une cohabitation partagée*. je crois en effet avoir montré que la mixité sociale ne va pas de soi … Certes, il faut une orientation politique générale, elle est indispensable, mais elle doit être accompagnée de moyens. Nous venons de le voir la commune de Lancy a racheté un immeuble en difficulté, c'est une opération lourde. Il peut y avoir des moyens mis en œuvre plus légers, comme par exemple l'engagement d'un concierge avec une dimension sociale plutôt qu'une entreprise de nettoyage. Mais je pense surtout à tout ce qui est mis œuvre au niveau municipal comme les dispositifs de maisons de quartier, les associations où les gens peuvent se rencontrer, les travailleurs sociaux de proximité. La fondation HLM de la Ville de Carouge a par exemple fait le choix d'engager un travailleur social de proximité pour essayer de favoriser les contacts entre les nouveaux et les anciens locataires de ses immeubles. En termes de mise en œuvre de moyens, un dernier élément me semble prépondérant, il s'agit des partenariats entre les communes et l'Etat, et pas uniquement sur la construction mais aussi sur le développement et l'accompagnement du vivre ensemble dans les quartiers.

- *D'une notion d'échelle*, Nous avons parlé de mixité au niveau de l'immeuble et du quartier dans le cas de la Tambourine, mais il y a aussi la question de la répartition sociale au niveau des communes et de l'ensemble du canton. Donc à quelle échelle parle-t-on de la mixité sociale ?

- *De la question du contexte socio-économique*. Il ne faut pas dissocier la question urbaine de la question sociale, dans les années 60, quand Meyrin a été construit, l'on était dans un contexte où il y avait des chances d'ascension sociale. Aujourd'hui, nous sommes dans un contexte où les inégalités vont se

creuser, la distance sociale va se creuser et cela risque d'être problématique lorsque l'on envisage cette question de la mixité sociale.

- *D'une question de temps*. La mixité sociale est une alchimie à étudier et à accompagner dans la durée, j'espère donc qu'avec cette étude à la Tambourine pendant trois ans, nous allons pouvoir contribuer à ce questionnement. .

Le texte dit fait foi.

h e t s
Haute école de travail social
Genève
Centre de recherche
sociale (ceres)

Population et mixité sociale

Besoins, aspirations

Novembre 2008

La mixité comme objectif politique

- Idéal de société
- Valeurs :
  - Cohésion sociale
  - Egalité des chances
  - Non-discrimination

Quels critères de «Mixités» ?

- Aucune loi …..aucun cadre
- Quelques variables
  - La mixité « économique »
  - Couches sociales
  - Nationalités
  - Cultures
  - Génération

Quelles finalités ?

- Eviter le mythe du « ghetto »
- Au niveau du territoire local
  - Réduire les poches de pauvreté
  - Réduire le développement de l'échec scolaire
- Au niveau de l'immeuble d'habitation
  - Eviter la dévalorisation du patrimoine immobilier

Mixité *VS* Ségrégation /Agrégation

- Besoin universel de même vie sociale ?
- « S'agréger » avec des familles/personnes qui ont la même vie sociale ?
- « Être ségrégué » avec des familles/personnes qui ont la même vie sociale ?

Homogénéisation

- Homogénéisation subie / choisie
  (Donzelot, 2006)
- Modes d'homogénéisation
  - La *relégation* => Ghetto, le quartier d'exil
  - La *peri-urbanisation* => Zones villas
  - La *gentrification* => Le quartier populaire « bobo »

Deux formes « d'entre soi »

- *La culture du pauvre* (Hoggart, 1957) ou la banlieue rouge (Dubet,1992)
- *Les ghettos du gotha* ou *Dans les beaux quartiers* (Pinçon, 2007;1989)

Importance de la notion de choix

- Choix , possibilités de mobilité dans le territoire
- Perspective économique (Selard, 2005)

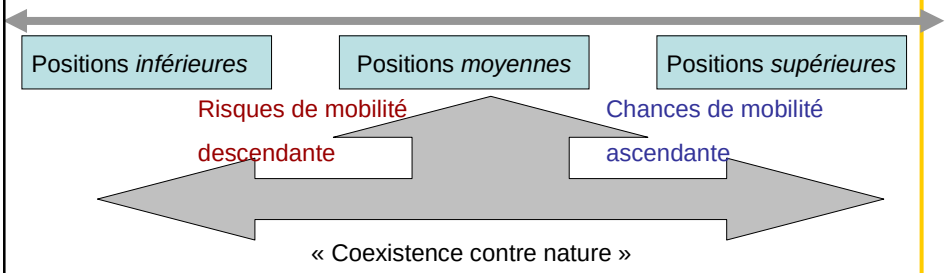
⇒Les familles se livrent à une concurrence pour trouver le meilleur compromis entre

⇒Proximité de l'emploi

⇒Localisation agréable

Le nouvel ensemble

- Rencontre de trajectoires sociales fort différentes :« grande mixité sociale »
- Une *distance sociale* dans une même *proximité spatiale* (Chamboredon,1970)



Un groupe dominant qui donne le ton

……qui construit un mode de « vivre ensemble partagé »

- L'exemple de Meyrin
- L'exemple des Tours de Carouge

Meyrin

- Lors de la création de la première cité satellite de Suisse
  - Une grande mixité de nationalités
  - Des dominantes
    - « classes moyennes »
    - Jeunes couples avec enfants
    - Des aspirations et des besoins communs
- Cinquante ans après
  - La fierté des « pionniers »
  - Un tissu social dense
  - Un sentiment d'appartenance à une « ville à la campagne »

Les Tours de Carouge

- Une cohésion sociale organisée autour
  - Du sentiment d'appartenance à un même groupe social
  - De valeurs partagées (effort personnel, engagement dans le travail).
  - D'une certaine solidarité et des règles tacites mais fortes
- Un ensemble parfaitement intégré à la commune

Une étude à la Tambourine

- Un *Monitoring sociologique* de trois ans pour étudier les effets de la mixité économique :
  - Au sein des deux immeubles LUP de la Tambourine
  - Entre les deux immeubles LUP et le quartier de la Tambourine

Quelle distance sociale initiale ?

- Une donne de départ : « mixité économique »
- Quelles autres mixités ? :
  - type de ménage (taille, type de foyer, âge des adultes, âge enfants)
  - catégories socioprofessionnelles
  - nationalités
  - origines, cultures
  - types de soutien social (HG, chômage, AI)

Conception du « vivre ensemble » ?

- ***Cohabitation*** au sein d'un même immeuble
- ***Régulation des petits conflits*** de voisinage
- Attentes vis-à-vis du ***concierge*** et de la ***régie***
- Attentes et attitudes à l'égard de ***l'usage espaces intermédiaires***
- Attentes et attitudes vis-à-vis ***d'un tel projet d'habitation***

Vers une cohabitation partagée ?

- Constitution progressive d'un référentiel commun ?
  - Transformations, compromis, aménagements des diverses conceptions du Vivre Ensemble
  - Modes de régulation, de coopération autour des événements liés à la vie des immeubles
- Intégration dans le quartier et la commune
  - Sentiment d'appartenance
  - Usage des services et équipements

Vers une cohabitation partagée ?

- Des indicateurs de l'état du « Vivre Ensemble »
  - Types de plaintes/déprédations/conflits
  - Types d'initiatives/solidarités-contrôle
  - Rotation au cours des trois ans
  - Degré de satisfaction
  - Sentiment de sécurité ou d'insécurité

La mixité à l'épreuve ….

- des moyens mis en œuvre
  - Une orientation politique générale indispensable mais des moyens ciblés en fonctions des contextes locaux
- d'une notion d'échelle
  - Canton- Communes- Quartier- Immeuble
- du contexte socio-économique
  - Une question urbaine intimement liée à la question sociale
- du temps
  - Une alchimie à étudier, à accompagner dans la durée

9.

Compte rendu de l'intervention de M. Bruno Marchand, professeur à l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EFPL), Institut d'architecture et de la ville (IA), Laboratoire de théorie et d'histoire (LTH)

Conception des logements collectifs et innovation architecturale

Le professeur Bruno Marchand est très heureux d'avoir la possibilité aujourd'hui de montrer une partie de ses recherches parce qu'à son avis la question économique et sociale du logement n'est plus traitée aujourd'hui de manière centrale dans les publications des professionnels de l'architecture. Les préoccupations actuelles se concentrent plutôt sur les questions écologiques et énergétiques et l'émergence de cette conscience écologique lui semble faire dériver le discours par rapport à la question économique et sociale. Il trouve un intérêt certain à s'immerger à nouveau dans ces préoccupations qui sont sous-traitées aujourd'hui par rapport aux préoccupations plus "visibles".

Il souhaite également soulever une forme de paradoxe auquel il a été confronté alors qu'il participait à un juré d'un concours d'architecture en compagnie d'experts qui cherchaient à croiser des données de nature énergétique et financière. Leurs conclusions pour allier les questions écologiques, économiques et sociales préconisaient des bâtiments de logement en forme de barres simples, orientées nord-sud et emballées d'isolation périphérique, ce qui donne une vision un peu caricaturale, dogmatique et affligeante de l'architecture. Les architectes doivent pouvoir avoir une attitude précise pour dominer ces critères afin qu'il n'y ait pas une uniformisation de la pensée et de la production architecturale, telle qu'elle peut ressortir du discours de ces experts.

Il souhaite encore signaler que s'il travaille effectivement beaucoup avec ses étudiants candidats au doctorat sur la question du logement, en particulier en Suisse allemande et maintenant en Suisse romande par l'entremise de la thématique des concours d'architecture, la grande majorité des projets dits "innovants" qu'il analyse ne concernent pas à proprement parler le logement social et économique mais plutôt des réalisations d'un standard relativement élevé, voire luxueux. Néanmoins les mandataires concernés, en l'occurrence ici souvent des sociétés coopératives, mettent au centre de leur préoccupation la question de l'innovation qui doit trouver une réponse dans les propositions des participants aux concours. Dans le matériel proposé aujourd'hui, M. Marchand puise donc des exemples et des pistes de réflexions même si certaines références proposent un décalage par rapport aux objectifs que se sont données, à titre d'exemple, les Fondations immobilières de droit public.

Cette notion de l'innovation l'interroge dans le cadre de la thématique du logement. Le logement correspond souvent à des usages relativement stables dans le temps. Nous ne vivons pas de façon totalement différente des années 1950 au niveau typologique même si il y a eu une évolution considérable des normes de confort. D'un autre côté, il y a des signes forts de modifications sociétales et des structures familiales (familles recomposées, cohabitation des générations, etc.), qui par ailleurs, touchent aussi bien les familles aisées que les familles pauvres. Il est donc toujours important pour un architecte d'être au courant de ces évolutions. A ce titre, il souligne l'importance de continuer à faire des études comme celle de la HES sur l'Immeuble Tambourine et regrette que la discipline de la sociologie de l'habitat a quelque peu disparu ces dernières années des écoles d'architecture, déconnectant les architectes d'une réalité sociale.

Le professeur Marchand souligne que l'histoire de l'architecture a connu une phase, celle de la modernité, qui a produit des innovations radicales dans le domaine du logement. Cette radicalité s'exprime dans le fait que ces innovations ont même été parfois contre les usages et les pratiques familiales de la population. A titre d'exemple, il cite les cuisines qui, pour des raisons tout à fait légitime pour l'époque, ont été prévues relativement petites (6 à 9m2) même si par ailleurs elles sont de grande qualité spatiale. Il est vite apparu dans de nombreux cas que les familles venues des campagnes dans ces logements modernes ont eu beaucoup de peine à s'y habituer car la cuisine traditionnelle restait pour eux le centre du foyer où s'articulaient les actes d'habiter. Cela démontre la résistance des gens face à certains diapositifs spatiaux innovants. Dans le logement, les innovations radicales sont souvent des échecs, et les "vraies" innovations sont plus des reprises et des adaptions d'anciens dispositifs avec une remise à jour très efficace.

M. Marchand souhaite illustrer rapidement par différents exemples que l'innovation relève aussi souvent de la bonne gestion des contraintes et des contraires.

Dans l'ensemble d'habitations de Selnau (ZH) conçu par P. Spühler, le dispositif innovateur proposant un palier ouvert faisant office d'espace d'accueil extérieur en dehors du logement permet de gérer un immeuble de forte densité sur cour. Cette soupape de respiration par rapport à la cour que constitue cet espace extérieur permet son appropriation par les habitants, qui l'occupe comme un balcon.

Au niveau de la forme urbaine, des innovations très simples peuvent apporter une qualité supérieure. Dans le projet lauréat du concours pour la Colonie d'habitation Aspholz-Süd, des inflexions très simples ont été introduite dans la barre d'habitation, ce qui crée une ondulation en façade. Elle a par répercussion un effet très fort et radical sur la modulation des appartements, qui sont tous un peu différents, et sur la perception de l'espace extérieur.

Au niveau de l'organisation spatiale, le logement collectif économique peut se caractériser à Genève par deux figures. Le premier exprime le quatre pièces genevois typique des immeubles Honegger des années 1950 avec les deux chambres d'un côté, la cuisine et la salle à manger de l'autre et les sanitaires au centre, le tout dans une orientation est-ouest.

Cette distribution des pièces a par ailleurs contribué à normaliser l'épaisseur des bâtiments à Genève. La deuxième figure travaille plus dans la transversalité, où les chambres se trouvent des deux côtés du bâtiment et où le séjour/salle-à-manger est également traversant. Ces deux exemples sont utilisés à Genève de manière plus ou moins adéquate selon les contextes.

A partir de ces deux modèles, des déclinaisons alternatives sont possibles, comme par exemple des dispositifs "en baillonnette" qui aménagent des pièces de transition supplémentaires. Elles améliorent la qualité du logement, comme dans le cas de l'ensemble d'habitation Katzenbach à Zürich (bureau Zita Cotti). Le dispositif qui propose un noyau central ne remet pas totalement en question les typologies "classiques" mais enrichit les parcours et les degrés d'intimités d'accès aux pièces privatives. Les organisations spatiales proposant un espace de vie traversant en forme de "Z", ou la création d'espace de transition dans les entrées, sont des dispositifs intelligents qui utilisent au mieux l'espace à disposition. Le projet de Herman Hertzberger à Kassel propose des logements relativement simples au niveau typologique mais, en contrepartie, les paliers de la cage d'escalier extérieure sont dimensionnés de sorte à devenir des vrais lieux de vie. La notion de la porte coulissante permet également de flexibiliser l'espace et d'augmenter la sensation d'espace si les ouvertures spatiales jouent sur la perception de la diagonale de l'appartement. L'utilisation d'une porte à double vantail peut également renforce la transversalité de l'appartement et créer une sentiment d'espace plus grand, tout en proposant une chambre particulière. Cette flexibilité de l'espace introduit parfois dans la typologie la notion d'une pièce indépendante qui vient ajouter un mode d'occupation particulier par rapport à l'appartement classique.

Les dispositifs de "relations filtrées" entre cuisine / séjour / loggia sont des éléments qui renforcent la qualité spatiale et sociale de l'appartement en articulant des espaces intermédiaires de relation intérieur/extérieur. M. Marchand estime que ces questions de prolongement extérieur du logement, quel que soit sa forme, demeure important pour la qualité des logements. Dans certaine situation, les balcons pourraient être supprimés, mais il faut alors penser à des dispositifs compensatoires innovateurs qui tiennent compte de cette dimension relationnelle entre l'intérieur et l'extérieur (loggia, toiture-terrasse, etc.). On pourrait même imaginer, comme dans le cas du projet pour la Colonie d'habitations Brunnenhof, (concours, 2e prix, Zach & Zünd, 2003), avoir des séjours plus petits mais avec un grand balcon conçu comme le prolongement du logement.

M. Marchand reconnaît que ces exemples sont plus largement dimensionnés que le logement social mais il n'est pas certain que ce type de dispositif engendre des coûts supplémentaires disproportionnés. L'ensemble des dispositifs présentés ne sont pas forcément économiques mais donnent à réfléchir sur la qualité spatiale désirée. Il est important d'ouvrir ces pistes et voir dans quelle mesure ils peuvent être intégrés dans le plan financier. Il n'est pas du tout sûr qu'elle renchérisse le budget de construction autant qu'attendu et l'investissement mis contribue dans tous les cas à la qualité sociale et architecturale du logement.

Le professeur Marchand propose qu'avant de normaliser les mesures de réduction de coûts de construction ou de production d'éléments architecturaux standardisés, il faut les travailler dans un contexte donné par rapport à des objectifs relatifs et non dans un but absolu avec une vision uniquement sectorielle. La question économique et sociale s'inscrit dans une problématique globale qui inclut la qualité du logement au niveau architectural.

Compte rendu réalisé par Vinh Dao.

Ce compte rendu n'engage pas l'orateur.

Le texte dit fait foi.

Pour des questions de droits d'auteur
sur les œuvres architecturales présentées,
les illustrations de l'intervention
du prof. Bruno Marchand ne peuvent être publiées.

3ème Partie - Intervention I
LUP, mode d'emploi:
quelques questions concrètes autour de la réalisation de LUP

10.

Présentation de l'intervention de M. Philippe Favarger, directeur à l'Office du logement, DCTI

Dotations, prix des terrains et de la construction, rendements et loyers

LUP – MODE D'EMPLOI LOGEMENTS

Journée du logement

du vendredi 7 novembre 2008

1. CATEGORIES DE LOGEMENTS

Avant le 31 juillet 2007 (date dépôt DD) **:**

article 5 LGZD - besoin prépondérant d'intérêt général

Pratique des 2/3 - 1/3

Depuis le 31 juillet 2007 :

Zone 5 et zone agricole : article 4A LGZD

Autres zones : article 5 LGZD

ARTICLE 4A LGZD

- Zone 5 classée en zone de développement avant le 1.1.07:
  30% HM ou coopérative
  ou cession de 25% du terrain à l'Etat (LUP)

- Zone 5 classée en zone de développement après le 1.1.07:
  15% HM ou coopérative + cession à l'Etat de 15% du terrain (LUP)
  ou cession de 25% du terrain à l'Etat (LUP)

ARTICLE 4A LGZD

- Zone agricole et Communaux d'Ambilly :
  25% LUP (évt cession du terrain à l'Etat)
  ET 25% HM, HLM ou coopérative

Périmètre pertinent : DD

Unité de référence = surface brute de plancher

ARTICLE 4A LGZD

Dérogations article 4A alinéa 5

- Circonstances : coût élevé (petite opération, charge foncière élevée, petit gabarit, travaux spéciaux, par ex.), une seule allée
- Compensation : surface brute de plancher
  PLQ, plan de zone, région
  Garanties : convention, mention
- Cas de peu d'importance : < 500 m2 SBP

ARTICLE 4A LGZD

Dérogations article 4A alinéa 5

- Pas de compensation avec un immeuble existant ou autorisé
- Compensation dans un délai raisonnable
- Garantie de compensation
- Demandes de dérogation déposées avec la DD

ARTICLE 5 LGZD

Autres zones (industrielle et 4 notamment)

En principe :

1/3 HM ou coopérative

ou 20% LUP

Restent réservés les cas particuliers : PAV, SOVAXXX

TERRAINS DE L'ETAT

- En priorité et à parts égales :
  FIDP (CAFI)
  Coopératives (Groupement)
- En principe LUP

2. DOTATIONS LUP

Article 4 LUP

Fondations de droit public et communes

En principe 10% du prix de revient

Limite : budget (CHF 30 mio. par an, CHF 60 mio. maximum)
2008 : CHF 55 mio., CHF 46 mio après RGI
2009 (projet) : CHF 48 mio.

Couplage avec prestations LGL (cautionnement, IIC)

3. PRATIQUES ADMINISTRATIVES

Contrôle de l'Etat

- Article 2 LUP
- Approbation plan financier et état locatif
- LGL par analogie

3. PRATIQUES ADMINISTRATIVES

Prix terrains

- Pratique uniforme LGZD - LGL – LUP

Prix construction

- Distinction selon catégorie
- Plafond LUP pas fixé

3. PRATIQUES ADMINISTRATIVES

Rendements

Taux de rendement sur fonds propres :

- En principe : LUP idem LGL
- Immeubles existants : rendement inchangé

3. PRATIQUES ADMINISTRATIVES

Loyers

Objectif LUP : idem HBM (CHF 4'350 / pièce / an)
Possible plus (coops par ex.)
Possible moins (FIDP)

Modifications de loyers : article 42 LGL par analogie (charges financières, d'exploitation et d'entretien)

11.

Compte-rendu et présentation de l'intervention de Mme Marie-Christine Dulon, directrice à l'Office du logement, DCTI

Questions relatives aux locataires des logements d'utilité publique

Bref résumé de la présentation effectuée lors de la Journée du logement du 7 novembre 2008

1. Les bases légales applicables :

Deux lois cantonales régissent les questions relatives aux locataires de logements d'utilité publique, à savoir :

- la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 (I 4 06 – ci après LUP)

- La loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (I 4 05 - ci après LGL)

Plus précisément, trois articles de la LUP concernent les locataires. Ils ont la teneur suivante :

- Art. 1 al. 2 : "*Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués et s'il est détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.* "

- Art. 3 : "*Protection des locataires*

  [1] En cas d'acquisition d'un immeuble d'habitation au moyen du présent crédit d'investissement, les logements sont considérés immédiatement comme des logements d'utilité publique. Les contrats de bail des locataires en place ne sont pas résiliés pour ce motif.

  [2] Le taux d'effort et le taux d'occupation sont appliqués dès l'acquisition de l'immeuble :

  a) aux locataires en place qui en font la demande et qui répondent aux normes applicables;

  b) aux nouveaux locataires."

- Art. 2 al. 4 : "*Sauf disposition contraire de la présente loi, les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, sont applicables par analogie*."

2. Ce que prévoit la LGL :

Les locataires de logements d'utilité publique doivent respecter un taux d'occupation, à savoir un certain rapport entre le nombre de personnes occupant le logement et le nombre de pièce, ainsi qu'un taux d'effort, à savoir un certain rapport entre le revenu et le loyer. D'autres conditions, telle que la durée de séjour et le fait d'être imposé sur le revenu à Genève figurent dans la LGL. Ces dernières mesures ne seront pas détaillés dans la présente, n'étant pas formellement mentionnées dans la LUP.

Les taux d'effort, taux d'occupation, ainsi que la définition du revenu à prendre en considération sont définis dans la section 4 de la LGL, consacrée aux conditions relatives aux locataires (art. 30 à 31C LGL).

a) *taux d'occupation* : le taux d'occupation admissible au regard de la LGL est d'au maximum 2 pièces de plus que le nombre de personnes.

   Cela signifie a contrario qu'il y a sous-occupation lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement.

b) *taux d'effort* : Les taux d'effort de la LGL déterminent le pourcentage minimum du revenu déterminant que le locataire doit consacrer au paiement du loyer. Ils sont fixés à l'art. 30 al. 3 de la loi de la manière suivante :

   - 16 % - si le nombre de pièces est identique au nombre de personnes;
   - 18 % - si le logt compte 1 pièce de plus que le nombre de personnes;
   - 20 % - si le logt compte 1,5 ou 2 pièces de plus que le nombre de personnes.
   - 26 % - en cas de sous-occupation (>2 p/pers) ou dépassement du barème de sortie

c) *Calcul des revenus* : le revenu brut actuel du groupe de personnes occupant le logement est pris en considération

   Il est déduit de ce revenu brut les déductions forfaitaires suivantes :

   - 10'000 F pour la 1ère personne
   - 7'500 F pour la 2ème personne
   - 5'000 F pour toute personne supplémentaire

   Le revenu déterminant = le revenu brut actuel - les déductions forfaitaires.

Lors de l'accès au logement, il appartient au candidat locataire, respectivement à la régie de fournir les justificatifs adéquats.

En cours de bail, le locataire a l'obligation d'informer l'Office du logement de toute modification de sa situation financière ou personnelle en lui transmettant tous les justificatifs adéquats.

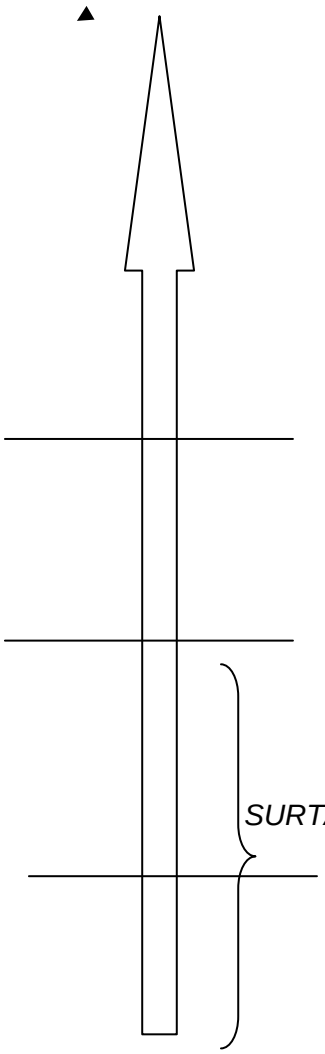
d) *Conséquences LGL du non respect des TO/TE* :

Lors de l'accès au logement : le candidat locataire qui ne remplit pas les critères de TO/TE ne peut tout simplement pas accéder au logement subventionné. Une seule exception : le non respect du critère est expressément limité dans le temps (par exemple : un couple attend des jumeaux dans un délai de deux mois, ils ont la possibilité d'accéder à un appartement de 5 ou 6 pièces).

En cours de bail : l'art. 31 de la LGL prévoit que le locataire dont le revenu dépasse le barème d'entrée est astreint au paiement d'une surtaxe. Dès que son revenu dépasse le barème de sortie, le taux d'effort est majoré. Il est porté à 26% et le propriétaire de l'immeuble peut être requis par l'Etat de résilier le bail. Par ailleurs, le bail peut être résilié en cas de sous-occupation.

Les définitions des divers barèmes prévus par la LGL peuvent être illustrées comme suit :

La flèche correspond au
pourcentage du revenu destiné
au paiement du loyer



Barème d'accès = Revenu maximum permettant l'accès à un logement subventionné (BA = 90% du barème d'entrée)

Barème d'entrée = Revenu au-delà duquel une surtaxe est due (BE = loyer / par taux d'effort)

SURTAXE

Barème de sortie = Revenu au-delà duquel la surtaxe est majorée et le bail peut être résilié (BS = 1,75 x le barème d'entrée)

Exemple :

Un couple souhaite entrer dans un appartement de 4 pièces, au loyer annuel de F 15'400 :

Taux d'effort règlementaire :		20%
Déductions forfaitaires :	17'500	
Barème d'entrée (loyer/taux d'effort)		77'000
Barème d'accès (90% du b. entrée)		69'300

Ce couple pourra accéder à ce logement pour autant que son revenu annuel brut soit inférieur à F 86'800 (69'300+17'500).

3. Quelques questions à résoudre dans les logements d'utilité publique :

La dernière partie de l'exposé a tenté de répondre à quelques questions concrètes qui se posent dans le cadre de l'examen de la LUP.

En effet, si les taux d'effort et taux d'occupation de la LGL sont clairs, il convient de préciser que tous les logements LUP ne sont pas forcément des logements subventionnés au sens de la LGL. Par exemple, certaines fondations communales par exemple peuvent détenir des logements d'utilité publique qui n'ont reçu aucun subventionnement étatique.

C'est le lieu de distinguer trois catégories de logements d'utilité publique :

- Les LUP LGL, par exemple les logements HBM;
- Les LUP bénéficiant de prestations de la loi LUP sans bénéficier de prestations LGL, par exemple ayant fait l'objet de dotations;
- Les LUP sans prestations.

Les deux dernières catégories étant nouvelles, de nombreuses questions ont fait surface. Trois d'entre elles sont reprises ci-dessous :

a) *Les TO/TE de la LGL sont ils obligatoirement applicables à tous les logements LUP? En d'autres termes, les communes ou d'autres propriétaires de logements LUP ont-ils la latitude de prévoir des règlements avec d'autres TO/TE que ceux de la LGL pour leurs logements d'utilité publique?*

   La réponse à cette question est positive. Les organismes sans but lucratif propriétaires de LUP ont donc la possibilité légale d'adopter des règlements/statuts prévoyant d'autres TO/TE que ceux de la LGL.

   Le rapport de la Commission du logement chargée d'étudier le PL 10008 [1] exprime la position du Conseil d'Etat en la matière : " *La volonté du conseil d'Etat est d'appliquer les règlements actuels, tout en laissant une certaine latitude aux communes pour élaborer leur propre règlement tenant compte du taux d'effort et du taux d'occupation."*

   Cela étant, afin de garantir les principes d'égalité de traitement entre institutions et d'objectivité des critères d'attribution, lesdits règlements/statuts devront être expressément validé par l'administration.

   Il conviendra en effet de ne pas vider la LUP de sa substance en prévoyant des TO/TE particulièrement laxistes, tout en permettant aux organismes considérés de bénéficier de la marge de manœuvre voulue par le législateur.

b) *En l'absence de règlement, les TO/TE de la LGL sont-ils applicables sans restriction?*

   C'est le cas. Du fait du renvoi de l'art. 2 al. 4 LUP, ce sont les TO/TE de la LGL qui sont applicables en l'absence de règlement prévoyant d'autre TO/TE (voir ci-dessus).

[1] PL10008-A, p. 6

c) Une surtaxe est-elle applicable aux logements LUP hors LGL, p. ex détenus par une fondation communale?

Afin de répondre à cette question, il sied de définir ce qu'est une surtaxe.

Lors des travaux préparatoires de la loi, la surtaxe a été définie comme la restitution partielle d'un avantage concédé par l'Etat de la part des bénéficiaires qui n'y ont plus droit ou, à la limite, comme une pénalité envers ceux qui habitent un HLM alors qu'ils ne devraient pas en bénéficier.[2]

La surtaxe a donc pour but de compenser un avantage dont bénéficie le locataire et de pénaliser celui dont le revenu dépasse certaines limites, voire de l'inciter à quitter son logement. [3]

L'application d'une surtaxe dans les logements sans prestations étatique pourrait a priori aller à l'encontre du but légal initial de la surtaxe, aucun avantage de l'Etat n'étant accordé au propriétaire du logement considéré. Ainsi, pour ces logements, l'application d'une surtaxe devrait être exclue.

Il appartiendra au Conseil d'Etat d'adopter une norme réglementaire excluant la perception de surtaxes dans les immeubles LUP sans prestation.

* * *

En conclusion, il convient de rappeler que sauf disposition contraire, acceptée par l'Etat, les normes de la LGL en matière de locataires sont applicables aux immeubles LUP.

Avec mes meilleures salutations.

Marie-Christine Dulon
Directrice

[2] MGC 1974 p. 2115
[3] MGC 1979, p. 4094

Questions relatives aux locataires de logements d'utilité publique

Journée du logement - 7 novembre 2008

Marie-Christine Dulon – directrice

Exposé

- **Bases légales**
  - **la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 (I 4 06 – ci après LUP)**
  - **La loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (I 4 05 - ci après LGL)**
- **Les TO/TE de la LGL**
- **Les questions à résoudre**
- **La transformation d'un immeuble à loyers libres en LUP LGL**

Ce que prévoit la LUP en matière de locataires

Que prévoit la LUP ?

<u>Art. 1 al. 2</u> :

"***Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués et s'il est détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.*** "

Que prévoit la LUP ?

- **Art. 3 :** "*Protection des locataires*

  [1] En cas d'acquisition d'un immeuble d'habitation au moyen du présent crédit d'investissement, les logements sont considérés immédiatement comme des logements d'utilité publique. Les contrats de bail des locataires en place ne sont pas résiliés pour ce motif.

  [2] Le taux d'effort et le taux d'occupation sont appliqués dès l'acquisition de l'immeuble :

  a) aux locataires en place qui en font la demande et qui répondent aux normes applicables;

  b) aux nouveaux locataires."

Que prévoit la LUP?

- **Art. 2 al. 4 :**

  "*Sauf disposition contraire de la présente loi, les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, sont applicables par analogie*."

Les TO/TE de la LGL

Le taux d'occupation prévu par la LGL

- **Le taux d'occupation admissible est d'au maximum 2 pièces de plus que le nombre de personnes.**
- **Il y a sous-occupation lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement.**

Les taux d'effort de la LGL

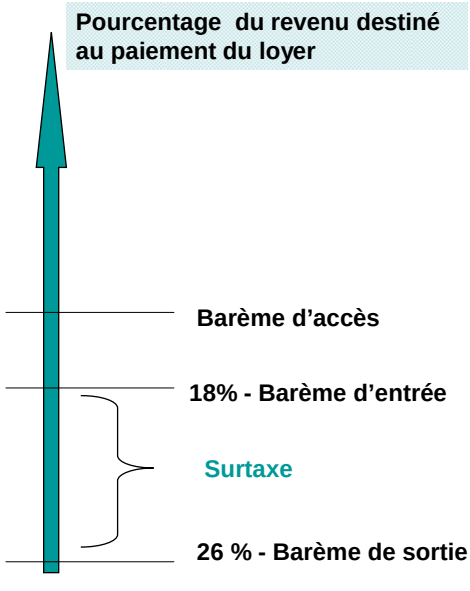
- **Le pourcentage minimum du revenu déterminant à consacrer au paiement du loyer est de :**
  - **16 % - si le nombre de pièces est identique au nombre de personnes;**
  - **18 % - si le logt compte 1 pièce de plus que le nombre de personnes;**
  - **20 % - si le logt compte 1,5 ou 2 pièces de plus que le nombre de personnes.**
  - **26 % - en cas de sous-occupation (>2 p/pers) ou dépassement du barème de sortie**

Calcul des revenus / LGL

- **Le revenu actuel est pris en considération**
- **Il appartient au locataire / régie de fournir les justificatifs adéquats**
- **En cas de changement de situation, le locataire a l'obligation d'informer l'OLO en lui transmettant tous les justificatifs adéquats**

Revenu déterminant / LGL

- **Revenu brut**
- **Déductions forfaitaires**
  - **10'000 F pour la 1ère personne**
  - **7'500 F pour la 2ème personne**
  - **5'000 F pour toute personne supplémentaire**
- **Revenu déterminant = revenu brut – déductions forfaitaires**



Barème d'accès =
Revenu max. permettant l'accès à un logement subventionné (= 90% du barème d'entrée)

Barème d'entrée =
Revenu au-delà duquel une surtaxe est due (= loyer / par taux d'effort)

Barème de sortie =
Revenu au-delà duquel la surtaxe est majorée et le bail peut être résilié (= 1,75 x le barème d'entrée)

Exemple – accès à un logement LGL

Un couple souhaite entrer dans un appartement de 4 pièces, au loyer annuel de F 15'400 :

Taux d'effort règlementaire :	**20%**
Déductions forfaitaires :	**17'500**
Barème d'entrée (loyer/taux d'effort)	**77'000**
Barème d'accès (90% du b. entrée)	**69'300**

Ce couple pourra accéder à ce logement pour autant que son revenu annuel brut soit inférieur à F 86'800 (69'300+17'500).

Conséquences LGL du non respect des TO/TE

- **L'art. 31 de la LGL prévoit que le locataire dont le revenu dépasse le barème d'entrée est astreint au paiement d'une surtaxe.**
- **Dès que le revenu du locataire dépasse le barème de sortie, le taux d'effort est porté à 26% et le propriétaire de l'immeuble peut être requis par l'Etat de résilier le bail.**
- **Le bail peut être résilié en cas de sous-occupation ou du non respect des règles de la LGL**

Les questions à résoudre

Les questions à résoudre

- **Les TO/TE de la LGL sont ils obligatoirement applicables à tous les logements LUP? En d'autres termes, les communes ou d'autres propriétaires de logements LUP ont-ils la latitude de prévoir des règlements avec d'autres TO/TE que ceux de la LGL pour leurs logements d'utilité publique?**
- **En l'absence de règlement, les TO/TE de la LGL sont-ils applicables sans restriction?**
- **Une surtaxe est-elle applicable aux logements LUP hors LGL, p. ex détenus par une fondation communale?**

Les différentes sortes de logements LUP

<u>3 catégories</u> :

1. **LUP LGL (p. ex. HBM);**
2. **LUP bénéficiant des prestations de la loi I 4 06 sans prestations LGL (dotations);**
3. **LUP sans prestations de la I 4 06.**

Les TO/TE de la LGL sont ils obligatoirement applicables à tous les logements LUP?

- **Règle générale : OUI – la LGL s'applique**
- **Les communes ont la possibilité de prévoir dans leur règlement d'autres TO/TE que ceux de la LGL pour leurs logements LUP hors LGL**
  - **Leur règlement doit être validé par l'Etat**
  - **Quelle est leur marge de manœuvre ?**

Une surtaxe est-elle applicable aux logements LUP hors LGL, p. ex détenus par une fondation communale ?

- **A priori NON**
- **Le CE adoptera une norme règlementaire excluant la surtaxe dans les cas de LUP hors LGL**.

La transformation d'un immeuble à loyers libres en LUP LGL

LUP AVEC SUBVENTIONS LGL	LUP SANS SUBVENTIONS LGL
LOCATAIRE EN PLACE SI TO/TE RESPECTE - CHOIX	LOCATAIRE EN PLACE
NOUVEAU LOCATAIRE RESPECT TO/TE	NOUVEAU LOCATAIRE RESPECT TO/TE

12.

Transcription de la table-ronde animée par M. Thierry Oppikofer

transcription: Mme E. Rau
rédaction: M. V. Dao

TABLE RONDE

M. René Kœchlin, architecte

- Je m'interroge d'une façon un peu plus générale et, si vous me permettez, je vous emmène en hélicoptère au-dessus de notre cher canton pour prendre un peu de distance. Une enquête de l'OCDE sur tous les pays européens démontre que les pays qui ont le produit national brut le plus élevé, donc les pays les plus riches, sont ceux qui comportent, et de loin, la plus forte proportion de locataires d'appartement; et qu'à l'inverse, les pays qui ont le produit national brut le plus faible, comme la Roumanie par exemple, sont ceux qui comportent la plus forte proportion de propriétaires de leur logement. Alors j'en ai conclu que Genève est un canton vraiment très riche, parce qu'il a une proportion de locataires qui est considérable. Ensuite, j'ai souvent analysé ce que coûterait pour un locataire le fait d'être propriétaire de son logement. Pour commencer, le locataire qui paie CHF 1 500.- de loyer par mois sait qu'après 10 ans il a déjà payé CHF 180 000.-. C'est davantage que ce dont il aurait besoin comme fonds propres pour être propriétaire de son logement.

  Ensuite, on parle du marché locatif : c'est un marché qui rapporte ! Et qui rapporte à qui ? À tous les propriétaires, quels qu'ils soient ! Là aussi, on se pose des questions… Tout à l'heure, on nous parlait d'un taux de rendement entre 5 et 7 %, mais le propriétaire de son logement se contente d'une hypothèque jusqu'à tout récemment de 3 %. Il est évident que le jeune couple (et j'en connais plusieurs) qui est locataire se dit : « Mais si j'étais propriétaire, je paierais beaucoup moins cher mon logement ». Et ce sont des couples qui ne paient que CHF 1 500.-, maximum CHF 1 800.-, de loyer par mois. Cette question, je me la pose depuis longtemps, mais je ne trouve pas de réponse à Genève, et en tous cas pas de réponse officielle ! Je dis qu'il faut aider la population et même une population relativement démunie, à devenir propriétaire de son logement. Alors il y a les coopératives, et je salue au passage tous ceux qui encouragent les coopératives, parce que c'est une façon indirecte qui permet à chaque locataire d'être en même temps propriétaire du logement qu'il occupe, et à des conditions avantageuses, parce que c'est avantageux pour tous les coopérateurs. Il y a donc certaines formules qui méritent d'être développées et je m'interroge

vraiment sur cette question. On ne parle que des locataires, des LUP et des logements locatifs. On est en plein dans le marché locatif, on est dans les revenus, dans ce qui rapporte, à qui ? Aux propriétaires ! Et moi, je dis qu'il faut essayer de faire en sorte que l'on augmente la population propriétaire de son logement pour qu'elle paie moins cher son loyer.

M. Mark Muller, conseiller d'État en charge du DCTI

- Vous savez que je suis un fervent partisan de l'accession à la propriété. Je m'y suis consacré plusieurs années à la Chambre genevoise immobilière dans une autre vie. La Nouvelle politique du logement (NPL), c'est également la part d'aide au développement de la propriété par étage. L'accord sur le logement porte d'une part sur la constitution d'un parc de logements d'utilité publique, dont on parle beaucoup parce que c'est difficile d'y arriver et que ça soulève énormément de questions ; mais d'autre part, il porte également sur la libéralisation des règles en zones de développement pour les propriétaires privés qui construisent. Le renversement des proportions – nous sommes passés, pour schématiser, de 2/3 à 1/3 de logements sociaux – revient à doubler la proportion de logements qu'un propriétaire qui construit un immeuble peut réaliser en propriétés par étages. Donc un coup de pouce est donné à l'accession à la propriété.

  S'agissant maintenant des prix en zone de développement, ceux des appartements PPE sont contrôlés. Aujourd'hui, on est *grosso modo* à CHF 5 000.- le mètre carré. Si vous comparez ces CHF 5 000.- avec la valeur du marché de la PPE, qui est nettement plus élevée, il faut reconnaître que l'État aide tout un chacun qui le souhaite à devenir propriétaire et il l'aide de façon substantielle. J'aimerais évoquer un petit souci dans ce domaine, qui est la différence entre les prix admis pour la PPE aujourd'hui et les prix du marché. Elle est telle que beaucoup de propriétaires qui reçoivent l'autorisation de construire pour des logements PPE ne les vendent pas en PPE, mais les louent et les gardent, attendent la fin des 10 ans de contrôle des prix pour encaisser la plus-value à l'issue des 10 ans. Et là, il faut reconnaître qu'on n'est pas du tout en train de favoriser l'accession à la propriété, raison pour laquelle nous avons fait des propositions à la Chambre genevoise immobilière pour essayer de corriger le tir par des mesures financières.

Une personne de la salle

- Avec la loi LUP, les logements de type HBM et de type PPE sont favorisés. On voit qu'il y a une branche de la population qui peut se permettre d'acheter son logement, qui est une classe moyenne très élevée – on est malheureusement assez au-dessus des CHF 5 000.- le mètre carré –; et on favorise la classe de la population la plus défavorisée, celle qui besoin de se loger à des prix les plus bas.

  Pour la classe moyenne – la plus importante, à titre d'exemple un couple où les deux parents travaillent et doivent payer une location à CHF 2 500.- par mois – aucun effort n'est fait pour permettre l'accession à des logements avec des loyers qui seraient un

peu au-dessus de ceux des HBM, mais qui resteraient accessibles à une majorité de la population. Alors y aura-t-il une étape supplémentaire en faveur de cette catégorie de personne ?

M. Mark Muller, conseiller d'État en charge du DCTI

- La politique du logement repose aujourd'hui sur 4 piliers. Le premier est la création d'un parc de logements d'utilité publique. Vous dites que ceux qui sont le plus défavorisés aujourd'hui sont ceux de la classe moyenne! Non, les plus défavorisés d'entre nous ce n'est pas du tout la classe moyenne ! Ainsi, grâce aux logements d'utilité publique, nous répondons effectivement en premier lieu à la part la plus défavorisée de la population.

  Le deuxième pilier est un assouplissement des normes en zone de développement pour les constructeurs privés. Le troisième pilier est le développement de la coopérative et de la propriété par étages, qui ont été mis un peu sous le même chapeau. Même si ce sont deux formes d'habitat très différentes, elles présentent néanmoins des points communs. Ainsi, la coopérative d'habitation est une forme d'habitat qui répond aux besoins de la classe moyenne, dans la mesure où une coopérative peut parfaitement recevoir des subventions HLM par exemple, car la catégorie HLM n'a pas disparu. Nous ne l'encourageons plus, nous la forçons encore moins, mais les subventions HLM restent à disposition, notamment des coopératives.

  Le dernier pilier est l'allocation de logement, qui est un instrument que nous connaissons, et qui est à disposition de toutes les catégories de la population, à condition évidemment de remplir un certain nombre de conditions, notamment à propos du revenu. Nous sommes donc face à un système qui offre énormément d'outils différents et qui, de mon point de vue, permet à une grande partie de la population, voire même à la totalité de la population, de trouver chaussure à son pied. Je ne nie pas qu'aujourd'hui les loyers à la relocation soient élevés. C'est ce contre quoi nous luttons. Nous luttons contre la pénurie – puisque c'est la pénurie qui induit ces loyers élevés –, mais je crois que la politique que nous avons convenue et qui est en vigueur aujourd'hui est une politique qui est équilibrée.

  Dernier point : vous dites que l'accession à la propriété est réservée aux plus riches. J'ai personnellement l'impression que cela se démocratise passablement, notamment avec la possibilité d'utiliser les fonds du deuxième pilier, fonds qui sont de plus en plus importants puisque le système de la prévoyance professionnelle existe depuis suffisamment d'années pour qu'un grand nombre de personnes ait pu se constituer un capital de prévoyance qui permet de financer les fonds propres.

  Ainsi, je ne brosserais pas un tableau aussi noir que celui que vous présentez.

M. Michel Bürgisser, directeur général de l'Office du logement, DCTI

- Simplement un rappel: cela a été dit tout à l'heure lorsqu'on a détaillé les conditions de l'article 4A de la LGZD. Dans les périmètres qui sont déclassés sur fond agricole, et

cela concerne également les Communaux d'Ambilly, un quart du programme qui est à réaliser doit l'être sous forme de HM, de HLM ou de coopératives. Donc la catégorie de population à laquelle vous faisiez allusion n'est pas ignorée. Dans cette perspective là, c'est quelque chose de très important puisque, nous l'avons vu aussi ce matin, à l'avenir les grandes opérations et les réalisations importantes de logements se feront précisément dans ces périmètres.

M. Albert Otter, président du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL)

- J'ai une deuxième question qui concerne la zone agricole. Dans les statistiques qui nous ont été montrées au tableau tout à l'heure, nous voyons que, depuis 2002, on étudie la possibilité de déclasser des zones agricoles pour faire du logement d'utilité publique. C'est la zone privilégiée qui peut être utile. Quel bilan faites-vous du rythme des déclassements en zone agricole de ces dernières années ? On a déclassé les périmètres des Communaux d'Ambilly à Thônex, des Vergers à Meyrin, de la Chapelle à Lancy, mais les communes tergiversent et nous aimerions voir des moyens un peu plus volontaristes pour arriver à cet objectif. Le Conseil d'État, au début de la législature, a choisi de dissocier la problématique de l'aménagement en deux départements distincts. Aujourd'hui, on arrive bientôt au bout de la législature et on voit qu'en quatre ans, on n'a pour ainsi dire pas fait mieux que les quatre années précédentes, sous le règne de M. Moutinot, pendant lequel peu de terrains agricoles ont été déclassés.

Mme Vasiljevic-Menoud, directrice de l'aménagement du territoire, DT

- Vous avez posé en fait deux questions: une question à caractère plutôt technique et une autre avec un accent politique à laquelle je ne peux évidemment pas répondre. Il est clair que cela prend du temps. Jamais personne n'a imaginé qu'un déclassement de zone agricole dans un périmètre d'aménagement coordonné peut se faire vite. D'ailleurs le plan directeur cantonal empêche en quelque sorte « de le faire vite » parce qu'il implique une concertation poussée des procédures particulières pour augmenter aussi l'acceptabilité de ces processus. Alors ce que je pourrais vous dire, et un certain nombre d'entre vous dans la salle le savent très bien, c'est qu'il y a un exemple assez typique qui est celui des Communaux d'Ambilly. En effet, il y a trois ou quatre ans en arrière, il y a eu des discussions très sérieuses à la commission d'aménagement du Grand Conseil sur une proposition de déclasser une partie du périmètre en zone villageoise. Certains des députés – donc une partie du monde politique – n'étaient pas vraiment persuadés qu'il était nécessaire ou indispensable de déclasser ce périmètre dans une zone urbaine. Ce que nous pouvons constater trois ans plus tard, c'est qu'au mois de juin de cette année 2008, le déclassement en zone de développement 3 s'est fait à l'unanimité au Grand Conseil. Il y a donc eu une prise de conscience qui s'est faite ; ça je crois que nous ne pouvons que nous en réjouir. Alors que vous dire de plus? Je suis aujourd'hui persuadée que les choses ont pris un coup d'accélérateur. Dans le cas des Communaux d'Ambilly, le déclassement est fait, le plan directeur de quartier est adopté, un travail se fait rapidement sur les premières

pièces urbaines et, je l'espère, les premiers plans localisés de quartier pourront être adoptés l'année prochaine et la construction commencera. Mais je le répète, quand on a lancé les études en 2002-2003, personne n'a jamais pensé que cela pouvait se faire dans un laps de temps de six mois ou une année.

M. Mark Muller, conseiller d'État en charge du DCTI

- Concernant l'aspect un peu plus politique de la question, je n'ai jamais caché que je considérais que la décision de confier l'aménagement du territoire à un autre département que le département constructeur était une erreur. Je persiste à penser que c'est une erreur et qu'il faudrait la corriger lors de la prochaine législature. Ceci n'a pas empêché que nous avons travaillé, mon collègue Robert Cramer et moi-même, en très bonne intelligence. Nous avons très peu de divergences et nous avons une volonté commune, ou très largement commune, d'avancer rapidement dans les projets. J'aimerais aussi relever le fait que la révision du plan directeur cantonal a été lancée. Je crois que cela mérite d'être dit, puisqu'au fond c'est dans le prochain plan directeur cantonal que nous identifierons les futurs périmètres à déclasser, notamment les futurs périmètres de la zone agricole destinés à être déclassés. Ce travail a été aujourd'hui lancé dans la foulée des travaux sur le projet d'agglomération, en proposant, par ailleurs, au Grand Conseil de coupler d'une certaine façon les deux objets. Maintenant, je ne crois pas que cette séparation entre l'aménagement du territoire et le département constructeur a une grande influence sur le rythme des procédures de déclassement à proprement parler. Elles sont préparées par la Direction générale de l'aménagement du territoire, me semble-t-il, sans forcément beaucoup d'interactions avec d'autres services du département, même s'il y en a. C'est plutôt dans les phases suivantes que le travail en commun doit se faire et dans la mise en œuvre très concrète des dossiers. Aujourd'hui nous arrivons encore assez bien à nous coordonner. S'il y a parfois des dossiers qui coincent un peu ou qui restent très concrètement bloqués, c'est parce qu'on ne sait pas très bien dans ces cas là qui doit prendre quelle décision. Nous pourrions imaginer que, dans la prochaine législature avec d'autres personnes en charge des différents départements, les choses puissent se passer beaucoup moins bien parce que nous aurions des personnalités qui entrent en conflit. Aujourd'hui, il y a relativement peu de conflits interpersonnels au sein du Conseil d'État. Mais je crois qu'il s'agit d'une parenthèse de l'histoire parce que, et je ne l'espère pas, nous avons plutôt vu ces derniers temps des Conseils d'État avec des personnes qui se battaient plutôt qu'avec des collègues qui travaillaient ensemble et qui tiraient sur la même corde. Aujourd'hui il n'y a pas eu trop de dégâts, je crois, mais ce n'est pas certain que cela dure.

M. Serge Dal Busco, président de l'Association des communes genevoises (ACG) et conseiller administratif de la commune de Bernex

- Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, j'attendais une occasion comme celle de la question qui vient d'être posée, dans laquelle les communes sont indirectement ou même directement interpellées, pour intervenir. J'interviens d'une part en tant que

président de l'Association des communes genevoises (ACG), même si je ne prétends pas parler au nom de toutes les communes genevoises, mais également en tant que conseiller administratif de Bernex, une commune à laquelle on prête, à n'en point douter, un certain destin en matière d'urbanisation si l'on en croit les premiers travaux auxquels a fait allusion M. Muller s'agissant du projet d'agglomération. Conséquemment, nous sommes au fait, ou en tous cas dans nos réflexions, de ces considérations là, notamment en ce qui concerne les déclassements futurs de la zone agricole. Ce que je veux dire, à ce stade, c'est dans le fond les raisons pour lesquelles les communes sont ou étaient réticentes – je préférerais utiliser l'imparfait, en admettant qu'elles le seront moins à l'avenir – par rapport à la création de programmes de logements, et en particulier de programmes de logements sociaux. Il faut tout d'abord rappeler que l'accord sur le logement, qui a été signé très récemment, est susceptible d'apporter de grands changements par rapport aux critiques qui viennent d'être faites. Il peut augmenter la « réceptibilité » de la part des communes genevoises qui risquent d'être probablement plus favorable qu'elles ne le furent dans le passé avec la pratique antérieure. Il est clair que les proportions des catégories de logements ont été à peu près inversées. Tout le monde le sait, et les communes n'en ont jamais fait un secret, les communes avaient quand même un problème à imaginer des programmes avec des fortes proportions de logements sociaux HBM dans les zones de développement.

Par ailleurs, l'ACG est signataire de l'accord; et cela veut dire qu'elle a certainement trouvé que c'était une piste tout à fait intéressante. La première catégorie de problèmes qui apparait pour les communes lorsqu'elles ont à faire face à une urbanisation, de surcroît avec une part importante de logements sociaux, est d'abord liée au fait que de manière générale l'urbanisation à venir est de nature à altérer et à modifier les équilibres sociaux. J'ai simplifié à outrance tant parce que probablement il y a des appréciations différentes de communes en communes; il y a d'ailleurs des politiques du logement différentes de communes en communes. La deuxième constatation, en tous cas c'est une crainte, est que l'urbanisation est de nature, et elle est un corollaire en quelque sorte de la première, à modifier les équilibres financiers. Alors, il est clair que face à cette problématique, des solutions telles que la nouvelle loi LUP sont de nature à probablement rassurer certaines d'entre elles. Je ne dis pas que du côté de la commune de Bernex nous sommes parfaitement rassurés, mais en tous cas nous progressons largement et nul ne doute que les choses vont un peu changer à l'avenir, grâce à ce nouveau dispositif légal.

Pour revenir maintenant à des éléments extrêmement intéressants qui ont été donnés aujourd'hui, et pour poursuivre sur ce que je viens de dire, Monsieur Wicht a fait ce matin un exposé tout à fait brillant et intéressant sur la question de la mixité. Je n'ai pas eu envie d'utiliser le terme de mixité jusqu'à maintenant. J'ai parlé d'équilibre, et c'est pour moi à peu près la même chose. Il a cité deux exemples d'urbanisation réussie où la mixité et la vie sociale sont tout à fait satisfaisantes. Il a nommé précisément la cité de Meyrin et les Tours de Carouge. Il n'a certainement pas échappé à beaucoup de monde dans cette salle que les deux communes concernées

sont des communes qui ont réellement les moyens financiers d'une politique sociale et culturelle par le fait qu'elles ont un grand nombre d'emplois sur leur territoire, tant Meyrin que Carouge. C'est peut-être un élément non négligeable de la réussite de la vie dans ces quartiers. Il existe d'autres communes qui ont connu des urbanisations fortes dans les années 60 mais qui n'ont pas les moyens financiers. Malgré le projet de l'ACG de réforme de la péréquation financière, elles n'ont pas ces moyens et les choses se passent quand même nettement moins bien.

Les préoccupations que je viens de vous dire sont intimement liées au maintien des équilibres sociaux et des équilibres financiers. Et si nous arrivons à rassurer les communes sur ce plan, je suis persuadé que les choses se passeront relativement bien lorsqu'il s'agira de déclasser et de prévoir des extensions urbaines, notamment dans le cadre du projet d'agglomération en imaginant des déclassements destinés non seulement aux logements, mais également aux activités et aux emplois en nombre suffisant pour assurer cette assise financière. En tous cas, ce qui est attendu des communes, nous l'avons très bien vu, est un effort accru et je voulais seulement vous dire qu'elles étaient les conditions-cadres de celles-ci pour que cet effort se traduise dans les faits.

Une dernière remarque qui exprime le sentiment que j'ai eu en entendant les pistes ou les efforts envisagés pour diminuer les coûts de construction : je suis aussi ingénieur civil, alors il m'arrive de m'occuper de construction, malgré la politique. Même s'il est parfaitement louable de vouloir diminuer ces coûts, je m'étonne quand même et je voudrais vous exprimer quelques craintes à ce sujet. Je pense qu'il ne faut pas uniquement explorer la piste d'une simplification, voire d'une suppression d'éléments quand même assez essentiels, même si, nous l'avons bien compris, ce ne sont que des idées. Concernant par exemple le fait de supprimer des balcons ou bien de laisser les voitures en surface au lieu de les mettre dans des stationnements souterrains, je vous dis simplement quelles sont les conséquences que les collectivités locales doivent ensuite assumer. Si les gens ne peuvent pas avoir les espaces d'extension de leur appartement avec des dispositifs comme ceux-là, les collectivités devront assumer et assurer une qualité encore accrue de l'espace public. Je vous le donne en mille, si vous mettez les voitures sur tous les terrains qui bordent les immeubles, c'est aux communes ensuite de trouver les espaces verts et les places de jeux pour les enfants et là, c'est un problème ! Donc, en quelque sorte, on vient certainement décharger les plans financiers, mais on vient charger les budgets des communes.

Et je conclurai sur cette considération en disant qu'il y a probablement des pistes, et M. Marchand l'a parfaitement exprimé. Il y a de l'inventivité, de la créativité à trouver, notamment dans la recherche urbaine, dans la création de nouvelles formes, de nouvelles typologies, et peut-être également en termes d'aménagement – je ne sais pas si le fait que l'aménagement soit séparé du département des constructions jour un rôle à ce propos –, dans les plans de quartier. Il y a certainement un gisement d'économies et de qualités à découvrir.

M. Thierry Oppikofer, modérateur de la table-ronde

- M. Wicht, avez-vous l'impression que la santé financière ou les moyens financiers que mettent les communes peuvent favoriser la réussite d'expériences de mixité ?

M. Laurent Wicht, chargé d'enseignement à la Haute école de travail social (HETS), Centre de recherche sociale (CERES)

- A l'évidence cette question rejoint complètement ce qui vient d'être dit. Ce que j'ai essayé de montrer ce matin est que la mixité sociale est un projet politique indispensable, mais qu'il fallait effectivement se donner les moyens de le réaliser; que la mixité sociale n'allait pas de soi et que les communes sont effectivement obligées de mettre sur place – elles le font souvent de bon cœur – toute une série d'équipements. Il est certainement possible d'avoir de la vie associative à moindre coût, mais nous avons effectivement des dispositifs comme par exemple les maisons de quartier, qui génèrent des coûts importants. Je pense ici à une commune comme Vernier qui, systématiquement, doit tripler son dispositif: elle engage un travailleur social de proximité aux Avanchets, elle doit en engager aussi un au Lignon, un autre aux Libellules. Je crois qu'il est important que la politique de proximité soit faite par les communes, mais si on veut maintenir un semblant d'équité sur le territoire, il faut que l'État soit aussi engagé dans le soutien de ces communes pour ce type de politique de proximité. Je pense qu'il y a des innovations à trouver, des contrats de quartier ou des contrats de territoire, qu'il y a des accords qui devraient être passés entre certains départements et certaines communes. Nous en prenons un peu la voie, par exemple au niveau de l'éducation et des réseaux d'éducation prioritaire. Je crois qu'il faut effectivement travailler dans cette dimension et soutenir les communes. Je pense à Vernier, je pense à Onex, qui ont un certain nombre de difficultés et qui n'ont pas forcément les moyens ou beaucoup de rentrées fiscales pour mettre en place ces équipements.

Mme Michèle Künzler, députée au Grand Conseil du parti Les Verts

- J'aimerais revenir sur une question qui a été posée ce matin, et qui fait suite à la demande de M. Dal Busco. On nous a parlé de logements extrêmement économiques, ce que j'applaudis. On fait des économies, mais il y a quand même, malgré ce qu'en disent les spécialistes, – et là je crains toujours quand les spécialistes disent : « Laissez-nous faire, nous sommes les seuls compétents ! » – il y a quand même des règles qui ont été proposées ce matin qui ne sont pas à choix, mais qui sont obligatoires : l'abaissement des plafonds, le minimum LGL sur le dimensionnement des pièces, le fait de compter des pièces qui n'ont pas de fenêtre, etc. Ce sont quand même des choses obligatoires dans le processus. Il y a d'autres choses qui sont tout à fait acceptables et d'autres qui sont discutables, comme parquer les voitures à l'extérieur, parce que finalement, nous voyons les problèmes que cela pose. Alors ma question est de savoir comment on va respecter la mixité ou l'équilibre, qui est cher à M. Dal Busco et à beaucoup d'entre nous dans les communes, surtout qu'on va construire 25 % de LUP, que ce soit aux Communaux d'Ambilly ou à Meyrin. Quand

on fait des prix à CHF 3 325.- la pièce par année sans subvention, donc quand on vise des ménages qui gagnent pour un quatre pièces moins de CHF 60 000.- brut par an, on retrouve de fait exactement le même type de population qu'aux Libellules, que dans les anciennes cités Familia, et cela multiplié par 25 % d'un périmètre. Il faut bien réfléchir aux conséquences de ce prix, parce que la LGL est très mécanique. Les gens qui peuvent accéder à ce type de logements à CHF 3 325.- la pièce par année sont forcément des personnes qui gagnent peu. Le loyer d'un 3 pièces va être autour des CHF 500.- par mois, donc les bas salaires n'y ont pas accès ! Pas parce qu'ils ne gagnent pas assez, mais parce qu'ils gagnent trop. Avec un salaire de CHF 3 000.- par mois vous ne rentrez pas dans un 3 pièces de ce prix-là, parce que vous gagnez trop. Alors après vous devez dire à la vendeuse, au marchand de tabac, à toutes ces personnes issues de ces petits métiers : « Non, vous n'avez pas accès au logement social parce que vous gagnez trop ! ». De plus ces logements sociaux ne seront simplement pas très attractifs. Je rappelle, aussi paradoxal que cela puisse être, que les logements actuels sont refusés la plupart du temps par la première personne à qui on attribue le logement. Il faut en conséquence aussi des fois changer un peu de paradigme et voir ce que l'on veut comme type de logement, ce que l'on veut comme mixité et les conséquences de ce qu'on propose. Et j'aimerais savoir au fond quelle mixité vous visez avec ces prix, ces logements M-budget ou MM-budget ?

M. Philippe Favarger, directeur à l'Office du logement.

- Un petit commentaire sur le début de votre intervention : vous avez parlé de deux éléments qui étaient obligatoires, mais à ce jour il n'y a pas d'éléments obligatoires ! Il y a une demande qui a été faite aux fondations immobilières de droit public (FIDP), les 4 ou 5 fondations HBM dont nous avons parlé ce matin, pour qu'elles listent les mesures possibles. Il y en a pas une qui est obligatoire, elles ne sont juste que des pistes possibles. L'objectif, effectivement, est d'arriver à des loyers de l'ordre de grandeur que vous mentionnez, c'est-à-dire CHF 3 300.- à CHF 3 500.- la pièce par année. Mais ce sont des loyers que nous avons déjà aujourd'hui. Aujourd'hui les loyers HBM neufs sont, en gros, à CHF 3 300.- la pièce par année. Ce sera donc exactement la même chose ; cela ne sera ni mieux, ni pire, ni différent d'aujourd'hui. La différence est dans l'objectif : nous remplaçons une partie de la subvention par des économies sur le prix de revient. Là est l'idée fondamentale. Le problème est, au niveau des loyers, le même qu'aujourd'hui. Une autre chose qu'il faut répéter encore une fois : le LUP n'est pas que du HBM. Le HBM est du LUP, mais le LUP n'est pas forcément du HBM, même pas du tout. Quand la loi dit 25 % de LUP, ce n'est pas 25 % de HBM, pas du tout.

  La dernière chose est en lien avec la réponse que donne l'exemple des immeubles de la Tambourine. Si la mixité est effectivement un objectif politique – et la présentation de ce matin était intéressante parce qu'elle montrait aussi les limites de la mixité – mais si c'est un objectif, un des moyens pour l'atteindre est ce qui a été fait à la Tambourine : avoir des loyers qui varient entre… et je passe la parole à mon collègue. [M. Michel Perizzolo, directeur du secrétariat des FIDP] entre CHF 2 000.- la pièce

pour les meilleurs marchés et jusqu'à CHF 5 000.- la pièce, voire légèrement plus pour les derniers étages qui sont encore dans cette opération considérés comme des attiques. Cela vous fait des loyers pour des 4 pièces à CHF 5 000.- ou CHF 5 500.- la pièce par année, ce qui représente un loyer à moins de CHF 2 000.- par mois. [M. Favarger reprend] Donc, des loyers se situant dans une échelle entre 1 et 2,5 signifient des revenus entre 1 et 2,5, ce qui assure une certaine mixité économique dans ce cas.

M. Mark Muller, conseiller d'État en charge du DCTI

- J'aimerais remercier Mme Künzler pour son image « M-budget » ! Les produits « M-budget » sont excellents ! Il m'arrive tout à fait d'en acheter régulièrement, à la Migros du coin. Ce sont des produits tout à fait corrects, qui sont dignes de n'importe quel citoyen. Je ne vois pas ce qu'il y a de choquant à avoir des logements d'un standing peut être un peu moins élevé pour des personnes qui ont des revenus plus bas. Je prendrai l'exemple de la voiture : les personnes qui ont les moyens de s'acheter une BMW, une Mercedes ou une Audi, achètent une voiture de ce standing ; et les personnes qui n'ont pas ces moyens s'offrent une Renault, ou que sais-je. Je pense qu'on peut parfaitement appliquer ce type de règles en matière de logement. Je ne vois pas ce qu'il y a de choquant à cela, étant entendu qu'il ne s'agit pas de créer des problèmes sociaux. Je rejoins tout à fait les propos qui ont été tenus sur les risques qu'on pourrait courir à vouloir supprimer les balcons, par exemple. On se gargarise beaucoup de cette piste de réflexion et je tiens à préciser qu'elle n'est pas retenue. Ne revenez pas avec cet exemple, ce serait tout simplement de la mauvaise foi. La problématique des parkings est, quant à elle, retenue. Mais il ne s'agit pas tout simplement de déplacer les parkings sur la voie publique. Il s'agit de tenir compte du fait qu'aujourd'hui un grand nombre de places de stationnement dans les parkings souterrains de nombreux immeubles HBM ne sont tout simplement pas louées par les habitants, ou alors sont souvent sous-louées ensuite à des tiers qui n'habitent pas dans l'immeuble. De plus, on a adopté un règlement sur le stationnement qui fixe très clairement le taux de places de parking par logement, donc il n'y a pas là non plus de risques. Je crois qu'il faut essayer de garder la tête froide sur cette mesure. Une mission a été confiée aux fondations immobilières de droit public dont je vois beaucoup de membres dans la salle. Ce sont eux qui auront pour tâche de veiller à l'application de cette directive dans le respect d'un certain nombre de contraintes, notamment la qualité de vie. Je ne crois pas qu'il y ait lieu de s'inquiéter.

M. Christophe Marco, architecte

- Bonjour, j'ai une question concernant l'investissement privé sur les terrains situés en zone de développement. J'ai un client qui est intéressé à investir à Genève ; et comme vous le savez, Genève fait parfois un petit peu peur à l'investisseur privé par rapport au reste de la Suisse romande, parce que les investissements sont toujours très réglementés. Et il se pose la maintenant la question de savoir si les logements d'utilité publique rendent la chose intéressante pour lui. D'après notre analyse, ils peuvent être intéressants, mais j'aurais aimé avoir la position de M. Mark Muller. Quel message

donneriez-vous à cet investisseur, et aux investisseurs privés en général, dans le cadre d'un investissement sur des terrains à Genève dont une part serait dédiée à la construction de logements d'utilité publique ?

M. Mark Muller, conseiller d'État en charge du DCTI

- Quel message ? Eh bien, venez ! Mais au fond ce n'est même pas un message qu'il est nécessaire de dire même si c'est un peu présomptueux d'affirmer cela. Aujourd'hui nous avons heureusement la chance d'avoir une pléthore d'investisseurs à Genève. Notre ville reste extrêmement attractive et nous avons énormément de gens qui viennent y habiter et qui aimeraient y investir. J'ai presque tous les jours des messages d'investisseurs potentiels qui me disent : « Moi, j'aimerais construire, comment est-ce que je peux faire? Que me conseillez-vous? Est-ce qu'on peut venir à la Praille-Acacias ? » Évidemment, c'est souvent ce périmètre qui fait fantasmer et je crois qu'on n'a pas vraiment de soucis à attirer des investisseurs, démontrant peut-être que le système n'est pas si compliqué que cela. Personnellement je considère qu'il est très compliqué ; mais dès le moment où on l'a pratiqué, où on en a pris connaissance, où on le connait, c'est un système comme un autre, avec lequel on fait. Maintenant si on devait avoir encore un message, je crois aussi qu'il faudrait dire – et c'est pour cela que Genève est très attractive pour les investisseurs – il faudrait dire également qu'il y a une quasi-garantie de rendements. De par le dynamisme de notre économie, le caractère un peu contraignant de nos normes, voire très contraignant dans certains cas, – et là je pense essentiellement aux normes relatives à la rénovation des immeubles, plus qu'à la construction – est en partie compensée par le fait que les immeubles sont pleins et qu'ils sont bien loués.

M. Christophe Favre, architecte

- Je pense quand même qu'il est bon que les architectes s'expriment quand on parle du logement parce que ce sont quand même des gens au cœur du débat… Alors il faudrait que je rassure Mme Künzler sur ses peurs du logement « boîte à sardines » ou je ne sais pas comment vous les appelez, ou « M » ou « MM-budget » ; et je l'invite volontiers à nos séances à la SIA pour qu'elle puisse écouter les différents mandataires. Maintenant je vais effectivement embrayer sur ce qui a été dit. J'avais dit précédemment que nous étions tout à fait d'accord, en tant qu'architectes ou autres mandataires, de relever les défis des propositions de M. Lorenzini et de son équipe. Effectivement, certaines des propositions ne sont peut-être pas du tout applicables, mais surtout ce que j'aimerais faire comme remarque, puisque tout le monde est de nouveau là, c'est que M. Lorenzini a passé son rapport à M. Muller qui l'a étudié et qui l'a validé. Mais le problème est que tous les éléments de ces propositions, plus ou moins valables que l'on veut mettre en œuvre, sont pour l'instant stoppées par « l'autre bout de la table », qui n'est effectivement plus du dicastère de M. Muller mais qui dépend du département du territoire. On se retrouve avec les plans de quartier en cours qui sont, d'une part, pas à la hauteur des densités dont tout le monde parle et

que tout le monde veut, et qui, d'autre part, empêchent également la plupart du temps de faire des opérations « Minergie », et d'autant plus des bâtiments « LUP-Minergie ».

Donc la question est : est-ce que l'aménagement du territoire a commencé sérieusement à retravailler d'autres scénarios que les plans de quartier qui bloquent tout ce qu'on veut faire actuellement ? Que faire des plans de quartier existants ? Comment va-t-on traiter les futures opérations ? Est-ce qu'on va encore faire des plans de quartier ? C'est surtout au niveau de l'aménagement à nous dire s'ils veulent aussi se lancer dans cette opération de plus de logements, de plus de densité, et de logements moins chers? Voilà, merci.

Mme Vasiljevic-Menoud, directrice de l'aménagement du territoire, DT

- Là aussi, vous posez toute une série de questions. Vous dites tout d'abord que les propositions sont bloquées au niveau de l'aménagement. Alors j'aimerais quand même vous rappeler que la plupart – je dirais les ¾ en tous cas – des plans de quartier que nous produisons et qui sont validés par le Conseil d'État, proviennent de demandes privées. Ce n'est pas l'État qui invente une forme ou un projet. Nous nous bornons très souvent à mettre en forme et à légaliser un projet déposé par vos confrères. Comme vous le savez aussi, ces projets suivent un processus parfois difficile de discussions, de concertations avec la population, avec les communes, et le résultat final qui, je dois dire, est quand même souvent proche de ce qui nous a été proposé au départ, est ce que nous connaissons. Et là, la marche de manœuvre que nous avons est, ou a été, relativement faible. La situation est certainement différente dans les grands périmètres où les plans d'affectation que nous faisons, – et là, je parle des nouveaux plans : des Vergers, des Communaux d'Ambilly, etc. – sont basés sur des études faites par les collectivités, par l'État de Genève ; dans ces cas, évidemment, il y a toute une série de propositions et de points qui concernent l'aménagement du territoire dans les propositions qui ont été faites (je veux parler de remplacer un attique par un étage plein, faire des constructions plus rationnelles, etc.) qui rencontrent l'accord de tout le monde.

  Une dernière chose peut être, à propos du label Minergie. Vous dites que Minergie « donne le droit de ». Le problème est que Minergie ne « donne pas le droit de », mais « permet de »! Il permet de demander une dérogation, et c'est vrai qu'une dérogation ne peut pas être contenue dans le plan localisé de quartier lui-même. C'est un véritable problème. Pour l'instant, nous sommes est en train de dresser une sorte de typologie de possibilités qu'on peut appliquer pour arriver au 10 % supplémentaire, soit en faisant un étage supplémentaire, soit en rallongeant, voire épaississant le bâtiment, mais, a priori, il est difficile de prévoir le PLQ lui-même avec cette possibilité là. Par ailleurs, Je peux vous dire que les plans que nous produisons ont tous une densité maximum, et je ne suis ainsi pas d'accord avec vous.

M. Thierry Oppikofer, modérateur de la table-ronde

- Je voulais demander quelque chose à M. Bürgisser. Nous avons vu tout à l'heure qu'il y avait quand même un déficit du nombre de LUP, en tous cas dans la situation actuelle et si tout continuait ainsi, si j'ai bien compris. Ou alors j'ai mal compris les schémas nombreux du début de la matinée… Est-ce que vous arriverez à votre stock de LUP ? Est-ce que vous êtes confiant dans le futur plan directeur cantonal ?

M. Michel Bürgisser, directeur général de l'Office du logement, DCTI

- Je crois que pour poursuivre la conversation qui vient d'être menée, on est peut être aussi tous invités à un petit examen de conscience ! Nous avions tout à l'heure un *aparté* avec le professeur Marchand qui s'intéresse aux logements d'un point de vue théorique dans les écoles d'architecture. Les musées, les églises, les bâtiments prestigieux : c'est très intéressant et ces thématiques mobilisent les réflexions. Mais quel est l'état de réflexion globale en matière de logements ces dernières années ? La densité ? Très bien la densité ! On a quand même refusé le périmètre Surville, on a fait Cressy avec deux niveaux sur rez-de-chaussée, voire trois niveaux de temps à autre dans un mouvement d'optimisme extraordinaire… mais personne n'en voulait ! Avec l'exemple de Cressy, on a échappé – si j'ose le dire ainsi – aux deux étages avec combles froids**,** en dernière extrémité ! Cette réflexion que vous relevez ou soulignez aujourd'hui est peut-être un élément que l'on doit mettre sur la table. Et il faut se dire qu'au fond on a souvent parlé, à juste titre, de la crise du logement, parce que celle-ci dure depuis très longtemps. Nous étions tous à peu près d'accord sur le fait qu'il faille construire des logements, mais personne ne se donnait les moyens de le faire. Ils devaient rester petits, surtout ne pas être construits à côté de chez soi. Je crois qu'il y a une réflexion commune qui doit être menée et puis, effectivement, il faut se donner l'occasion d'aller de l'avant. Je crois que les tableaux qu'a montrés Madame Vasiljevic-Menoud ce matin étaient aussi à cet égard tout à fait significatifs : pas de potentiel de logements dans les PLQ, et peu de PLQ aussi d'une certaine manière, adoptés au début des années 2000. Et dans ce domaine, on constate depuis quelques années un effort tout à fait singulier et remarquable. Je dois dire que nous travaillons avec l'aménagement du territoire de manière constante et je pense que cela a produit ses effets.

  Le logement, dans le cadre de l'aménagement du territoire, est une préoccupation ancestrale, même s'il a été peut-être aussi pendant certaines années une question qui a été traitée de manière moins soutenue, parce que d'autres préoccupations occupaient le devant de la scène. Mais je crois que si toute chose continue comme aujourd'hui, on aura un certain nombre de difficultés en termes de délai – il ne faut pas se le cacher – pour obtenir le pourcentage que nous souhaitons et que nous devons réaliser. Alors que faut-il faire ? Eh bien c'est un programme d'actions qu'il faut mener. Vous le savez, l'essentiel des potentiels de logements se situent dans les grandes opérations. Il faut que ces grandes opérations, qui sont d'ores et déjà prévues, puissent se faire dans les meilleurs délais. Il y a ça et là quelques signes intéressants.

Effectivement, M. Dal Busco le notait aussi tout à l'heure, il y a peut-être des moyens de dialogue qui ont été renoués, qui permettent de fluidifier un peu les choses. C'est quelque chose d'important, mais il faut aussi être volontaire !

Le plan directeur cantonal est en cours de révision, et peut-être que des révisions partielles pourront être envisagées. Il est possible qu'on doive recourir à ces moyens mais je ne suis pas qualifié pour y répondre. Aujourd'hui, ce que nous devons faire, c'est suivre ce qui se produit. Avec les éléments que nous avons aujourd'hui, nous pouvons dire, sans trop de risques de nous tromper, que si on ne fait rien, si on n'est pas encore plus actif que ce que nous sommes aujourd'hui, ça va être difficile. Quelles sont ces mesures ? C'est faire accélérer les processus là où on peut accélérer ; il y a des terrains de réserve qui devaient être abordés plus tard, dans quelques années, dans la procédure d'aménagement du territoire qui font aujourd'hui l'objet d'études, donc de manière beaucoup plus anticipée. Il faudra mettre, pour ainsi dire « le paquet » sur ces opérations, et puis évidemment peut-être, envisager de nouveaux déclassements… Mais dans ce cas aussi, le déclassement de la zone agricole a constitué, il faut le dire, un tabou pendant un certain nombre d'années.

Une personne de l'auditoire

- Ma question portait sur la question de la densité, mais comme elle a déjà été traitée… Nous voyons en tous cas en Ville de Genève que le renchérissement et la revalorisation du prix du foncier dans les opérations en zones de développement font que si on peut densifier plus, on arrive plus facilement à monter des opérations. Je voulais interpeller là-dessus, mais comme ce sujet a déjà été traité, je pense que je vais passer la parole à quelqu'un d'autre.

M. Daniel Marco

- Je reviens sur la fin de l'intervention de Monsieur Mark Muller, sur l'automobile inégale entre la Ferrari et la Citroën 2CV. Je lui rappelle simplement qu'il n'y a pas encore dans la constitution le droit à l'automobile, mais qu'il y a le droit au logement. Par rapport à ça, cela change beaucoup de choses. A titre d'exemple, concernant la mixité, il est quand même bien que les logements soient relativement les mêmes si on veut avoir une mixité sociale, et non pas que l'on ait des logements particuliers pour certaines catégories de la population. Je pense qu'il faut faire attention avec les moins 20 %. Est-ce que cela peut entraider? Je ne crois pas du tout que les normes de la SIA doivent entrer comme bases légales sur lesquelles on doit travailler. Que les architectes fassent leur boulot !

  La deuxième remarque concerne la question des plans localisés de quartier. Je pense que les plans localisés de quartier sont un contrôle démocratique de l'aménagement du territoire. Qu'ils ne soient pas très bons, qu'on doive les améliorer, je le reconnais. Mais c'est aussi la même chose : on peut se prononcer, la population peut se prononcer sur les plans de quartier et c'est bien ! Qu'on veuille les supprimer, qu'on veuille leur faire leur procès pour les supprimer… Soit! On peut aussi les améliorer,

parce que cela pose quand même pose un certain nombre de problèmes, ce que vous venez de dire ou ce que j'ai entendu. Mme Agacinski, qui est une philosophe, se pose la question de savoir dans la ville et dans les maisons, qui peut juger de la valeur d'une maison. Elle transpose cela d'ailleurs sur les bateaux. Elle dit : « qui donne la valeur d'un bateau ? Est-ce que c'est le constructeur naval, l'architecte naval ou le skipper ? » Je pense que la personne qui est capable de donner la valeur d'un logement, c'est celui qui l'utilise. Que les autres fassent leur boulot, qu'ils s'exposent à la critique, mais qu'ils ne viennent pas ici donner des leçons pour remplacer les lois par les normes de la SIA. Même si je suis membre de la SIA, je pense que ce n'est pas possible. C'est comme de comparer la Ferrari à la Citroën 2CV, alors qu'on a un droit au logement. Voilà, c'est tout. Je n'ai qu'une remarque sur les investissements à Genève : heureusement qu'ils sont encadrés, parce que sur les routes américaines, je pense qu'aujourd'hui on voit ce que c'est quand le crédit n'est pas encadré.

M. Ernest Greiner

- J'ai une remarque et une question. La remarque dépasse de loin ce qu'on discute aujourd'hui, parce que c'est pour le futur. J'habite depuis plus de trente ans au Lignon. J'ai toujours apprécié la construction du Lignon, parce qu'on n'y distingue pas celles et ceux qui habitent dans les loyers modestes de celles et ceux qui habitent dans les loyers modernes. Cela veut dire, celles et ceux qui sont un peu plus riches et celles et ceux qui sont un peu plus pauvres. Nous disposons tous des mêmes loggias et des mêmes volumes par logement, nous avons tous la même qualité d'appartement. Il y a quelques différences dont une petite qui est toujours marrante et que je cite avec plaisir : dans la salle de bain, ceux qui ont des revenus modestes ont un robinet qui tourne du lavabo à la baignoire. Et on le tourne de nouveau au lavabo. C'est une des mesures que je trouve magnifique aujourd'hui ; d'ailleurs je la trouve exceptionnelle! Et celle-ci, je ne voudrais pas qu'on la change !

  Ma remarque va plus loin. Lorsque vous aurez appliqué le moins 20 %, vous reviendrez sur la commune de Vernier. Concernant le quartier des Libellules qu'a mentionné M. Wicht, je le connais très bien. J'ai été 23 ans au Conseil municipal de Vernier et je peux vous dire que les gens qui habitent dans ce quartier et dans cet immeuble, qui est certes exceptionnel à l'échelle de Genève, je peux vous dire que les gens que les parents se plaignent très souvent que leurs enfants ne trouvent pas de travail, parce qu'ils disent: « on habite les Libellules » ! C'est une réalité du contexte du bâtiment où il se situe et pour quel habitat il était construit. J'aimerais attirer votre attention : dans le futur, si vous construisez ce que j'appellerais plutôt des banlieues – parce que pour l'instant on a toujours construit des cités à Genève, on a construit la cités d'Onex, de Meyrin, du Lignon et la cité a un autre impact sur l'opinion que les banlieues; les banlieues nous font penser à la France –, alors faites attention, parce que les problèmes vont venir plus tard et ne seront pas seulement administratifs, ils seront aussi politiques. Les extrêmes de la politique savent les utiliser.

Ma deuxième remarque est une question. Je ne comprends pas très bien : alors qu'aujourd'hui la loi sur l'énergie est discutée, les réseaux qui s'occupent de cela ont reçu une information que le Conseil d'État veut déroger à la LDTR, parce que il faut pouvoir construire un petit peu plus cher. Alors je ne comprends pas que, d'un côté, le Conseil d'État dit : « On peut construire à CHF 3 350.- la pièce », et, de l'autre côté, il dit : « Il faut déroger à la LDTR » lorsque c'est plus cher pour faire des logements.

M. Mark Muller, conseiller d'État en charge du DCTI

- Il faut comprendre que les CHF 3 350.- la pièce par an est un objectif en matière de loyer et que, toute chose égale par ailleurs, s'il y a, à titre d'exemple, soudainement une explosion des prix de l'acier, cette augmentation des coûts va être prise en compte. Il en va de même par exemple pour le coût lié à de nouvelles mesures de sécurité qui pourraient être introduites dans la législation ou pour le coût lié à des mesures d'économie d'énergie. Il ne s'agit pas d'appliquer le moins 20 %, sans tenir compte du fait qu'un certain nombre d'autres éléments augmentent. Ces augmentations sont prises en compte et sont acceptées. Maintenant, au niveau de l'énergie, l'enjeu est simple : si on fait supporter entièrement le coût des travaux nécessaires pour assainir un bâtiment d'un point de vue énergétique au propriétaire et qu'il ne peut pas répercuter ces coûts sur le locataire qui, au fond, est l'utilisateur et le pollueur – c'est le principe du pollueur-payeur –, ces travaux ne se feront pas. Ou alors ils se feront sous la contrainte, beaucoup plus lentement et je pense que l'objectif en matière d'économie d'énergie ne sera pas atteint. Le but de cette modification de la LDTR qui est proposée est de permettre au propriétaire d'effectuer rapidement les travaux d'assainissement qu'on souhaite. Parce qu'il s'agit également d'une priorité, il faut arriver à réduire sensiblement la consommation d'énergie des bâtiments.

Mme Carole-Anne Kast, conseillère administrative de la Ville d'Onex, secrétaire générale du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL)

- Je peux difficilement me retenir quand même de conseiller à ces Messieurs de la Société des ingénieurs et architectes (SIA) d'apprendre peut-être à lire une loi avant de la critiquer, parce que quand on voit les questions que posent leurs membres dans les concours d'architecture, cela fait parfois un petit peu peur!

  Ceci étant dit, il y a une mention dans le protocole d'accord qui n'a pas encore été à mon avis exposée, ni développée, ni mise en œuvre par le Conseil d'État. Comme elle ne pourra se faire que par le biais des LUP, je pense qu'elle est tout à fait d'actualité. C'est la problématique de la mixité, mais territoriale cette fois. Une des mentions du protocole d'accord prévoit que le Conseil d'État doit veiller à une mixité territoriale sur l'ensemble du canton de Genève, et donc à une répartition équitable sur l'ensemble du territoire des logements d'utilité publique, et des autres types de logements par ailleurs. A cet égard, j'aimerais savoir la position du Conseil d'État – tout en sachant que l'aménagement, n'est pas chez M. Muller, mais admettons ce que vous avez dit tout à l'heure sur le fait que vous travailliez en bonne entente –. J'aimerais savoir

quelle est votre base de travail et s'il y a une réflexion qui a été engagée sur ce point. On sait très bien qu'il y a certaines communes qui n'ont aucun HBM, aucun LUP, qui n'ont par forcément l'intention d'en faire. Bien que les pourcentages actuellement prévus par la loi fassent que s'il y a de la zone de développement dans ces communes, elles n'auront pas d'autres choix que d'en avoir, j'aimerais néanmoins bien savoir s'il y a une base de réflexion qui a été menée à cet égard. Je vous donne à titre d'exemple le chiffre suivant : le 80 % des HBM se concentrent sur le territoire de 16 communes à ce jour, alors qu'on en compte quand même un peu plus que ça…

M. Mark Muller, conseiller d'État en charge du DCTI

- Effectivement cette mixité territoriale par le biais de la réalisation de LUP va se faire au fur et à mesure des développements. Je mets pour le moment de côté les acquisitions d'immeubles, même si sur les quelques 1 000 logements acquis en 2008. il y a une répartition géographique de ces immeubles, et donc une forme de mixité territoriale. Aujourd'hui, les développements dont nous nous occupons plus particulièrement se situent par exemple à Champel, sur le périmètre du chemin Doctoresse-Champendal. Nous sommes bien sur le territoire de la Ville de Genève, mais néanmoins dans un quartier qui comporte aujourd'hui assez peu de logements LGL à ma connaissance, et qui va en comporter un certain nombre dans les proportions prévues par la loi. Sur le périmètre des communaux d'Ambilly, 25 % de LUP seront réalisés. Il est vrai que la commune de Thônex a déjà des HBM et d'autres types de logements sociaux. Mais c'est au fur et à mesure des déclassements, et au fur et à mesure des possibilités qu'auront l'État et les communes d'acquérir la maîtrise foncière de terrains qu'on réalisera des LUP.

  Cette mixité territoriale va intervenir naturellement dans les futurs développements. Je pense par exemple aux périmètres des Grands-Esserts à Veyrier ou de la plaine de l'Aire, qui sont dans le collimateur. Les périmètres dont on parle aujourd'hui, destinés à être déclassés, sont des périmètres où bien souvent l'État possède un certain nombre de terrains. Il me semble, et il faudrait peut-être faire l'exercice sur une carte, que ces périmètres sont répartis de façon assez équilibrée sur l'ensemble du territoire genevois. Et donc cette mixité territoriale va se réaliser par le biais des futurs développements.

M. Philippe Favarger

- Nous n'avons effectivement pas beaucoup de moyens de contrainte pour atteindre l'objectif de la mixité territoriale. Ce sur quoi nous comptons beaucoup, et je l'évoquais ce matin, est la bonne volonté partagée, entre les communes et l'État, de réaliser du LUP et d'atteindre l'objectif fixé par la loi. Je donne un autre exemple. Nous avons des discussions assez avancées avec la commune de Corsier, qui souhaite faire du logement d'utilité publique dans une zone où elle n'est même pas obligée d'en faire. Donc l'objectif – et là on relancera la balle à M. Muller tout à l'heure – est que les

politiques arrivent à se mettre d'accord entre eux, entre le canton et les communes pour qu'on avance, tous, avec la même bonne volonté !

M. Jacques Béné, président de la Fondation HBM Emma Kammacher

- Je suis membre de l'une des fondations immobilières de droit public et j'ai une ou deux réflexions très rapides et une question à la fin. Je crois que c'est M. Xavier Comtesse qui a dit lors du débat sur la Praille : « À Lausanne, on décide et à Genève, on discute ». Je trouve que pour une fois on ne discute pas, qu'il y a des choses qui ont été faites, et j'aimerais être un peu plus optimiste que ce qui a été dit jusqu'à maintenant pour critiquer à peu près tout ce qui a été fait sans que cela apporte vraiment des solutions. Je pense qu'effectivement cette nouvelle loi et le dynamisme qui l'accompagne va apporter beaucoup ! Alors M. Daniel Marco disait tout à l'heure qu'il ne faut pas faire tout ce qui est prévu dans les moins 20 %, qu'il ne faut pas stigmatiser et qu'il faut justement éviter de construire avec moins de qualité. Personnellement je pense qu'il faut au moins essayer, et que s'il y a quelqu'un qui peut le faire, c'est justement les laboratoires que sont les fondations immobilières de droit public. Nous devons essayer de trouver d'autres solutions pour tenter de diminuer les coûts de construction et les prix de revient des différentes opérations. Il y a des tas d'immeubles à Genève qui n'ont pas de balcons, pas d'ascenseur, pas de parkings, pas de jardins ni de grandes places vertes devant eux ; et je ne crois pas que ces immeubles sont vides, qu'ils ont plus de problèmes sociaux ou de locataires mécontents que d'autres. Par conséquent, je pense qu'il y a effectivement des pistes à trouver dans ce sens là pour une raison très simple : c'est qu'il faut arriver à donner des logements à la catégorie de la population qui est la plus défavorisée. Sur ce point, je suis un peu surpris de ce que vient de dire Mme Michelle Künzler, parce que si on fait le calcul d'une personne qui gagne CHF 3 000.- par mois pour entrer dans un 3 pièces à CHF 3 350.- la pièce par année, – donc avec cette subvention de CHF 1 000.- –, cette personne y rentre très facilement! Je trouve même justement qu'elle va payer trop de loyer par rapport à ses revenus, puisque le barème d'entrée est de CHF 54 000.- pour un appartement 3 pièces pour 1 personne. Je voudrais qu'on arrête aussi de dire des choses qui sont juste fausses ! Pour un 4 pièces, avec 3 personnes dedans, le barème d'entrée est à plus de CHF 90 000.- ! Pour moi, il y a un autre problème : c'est qu'effectivement on ne répond pas toujours aux locataires les plus défavorisés. C'est dans ce sens que l'une des fondations avait proposé ce principe à la Tambourine, pour essayer de permettre aux locataires qui ont les revenus les plus bas de rentrer dans des appartements qui sont vraiment bon marché, quitte effectivement à ce qu'il y ait des appartements qui soient un peu plus chers, et que, l'un dans l'autre, cela se compense et qu'une mixité soit créée. Nous verrons à terme si cette mixité est bonne ou pas, mais je pense pour ma part qu'elle n'est de toute façon pas pire que dans la situation où on met des catégories de revenus identiques.

  La dernière remarque que je voulais faire est par rapport aux communes. Je pense justement qu'entre la question de la mixité et celle surtout de la maîtrise – parce que de toute façon un jour ou l'autre il y aura du logement LUP dans toutes les

communes –, autant que les communes rentrent dans le processus, surtout avec l'aide de l'État en plus et qu'elles favorisent cela ! Parce que l'État va quand même donner à ces communes 10 % du prix de revient en dotation, qui sont des fonds propres quelque part. Ainsi les communes gardent premièrement la maîtrise du foncier, deuxièmement la maîtrise des locataires à qui elles vont pouvoir attribuer leurs logements. En effet, la cohésion sociale, c'est aussi de permettre – c'est ce qui se fait moyennement dans les fondations, mais qui peut se faire dans les communes – c'est justement d'essayer de garder les gens qui font des demandes au sein même des communes en leur proposant des appartements de la commune, parce qu'il y a une plus forte identification pour quelqu'un qui y a déjà vécu depuis plusieurs années que pour quelqu'un qui y débarque. Donc de ce point de vue, je pense que c'est aussi très favorable et j'invite vraiment les communes à essayer de le faire.

Pour terminer, ma question concerne les propriétaires privés qui pourraient faire du LUP : est-ce qu'il y a d'autres incitations prévues ? Je prends juste l'exemple, parce qu'il y a souvent un problème de communication, des propriétaires ou des institutionnels suisse-alémaniques (ils ont toujours de la peine à comprendre le système à Genève, même si ce n'est pas si compliqué que cela une fois que l'on se met dedans ; mais il est vrai que lorsqu'on n'a pas l'habitude, c'est difficile…). La question qui m'a souvent été posée est celle de la problématique du contingent de l'Office du logement qui a toujours 20 % des appartements qui lui sont attribués pour pouvoir y mettre des locataires. Et je sais que certains propriétaires prennent cela comme une contrainte très importante avec un vrai droit de regard de l'État, alors que le simple fait de dire qu'on contrôle ici que les dossiers que vous nous proposez rentrent dans les normes est moins vu comme une intrusion. Alors ma question par rapport aux propriétaires privés est donc de savoir ce qui a été envisagé à ce propos.

M. Thierry Oppikofer s'adressant à M. Mark Muller

- … sur les 20 % ?

M. Jacques Béné

- Est-ce qu'on peut envisager qu'il n'y ait plus ce 20 % de contingent pour les propriétaires privés, à partir du moment où ils font du LUP ? Ce qui compte est de construire et de loger des gens, peu importe de quelles listes ils proviennent !

M. Mark Muller, conseiller d'État en charge du DCTI

- Nous n'avons pas prévu de supprimer ce contingent de 20 % pour l'instant.

M. Michel Bürgisser, directeur général de l'Office du logement, DCTI

- D'un point de vue technique, de par le renvoi à la LGL, ce contingent effectivement s'applique. Néanmoins d'un point de vue règlementaire, nous avons envisagé la possibilité, notamment pour les immeubles existants qui entreraient dans le socle du

LUP, dans des cas de fondations communales de pouvoir renoncer, le cas échéant, à ce quota, sous certaines conditions. Il y a une problématique un peu particulière avec les propriétaires privés au sens de la LUP, puisqu'il faut, en plus, une convention et une certaine durée. On peut envisager cette réflexion aussi pour les propriétaires privés qui feraient du LUP, mais aux conditions de la loi, ça veut dire par rapport aux 50 ans, selon des conditions tout à fait précises.

M. Eric Rossiaud, vice-président du Groupement des coopératives d'habitation genevoises:

- J'aimerais aussi donner ici un peu la voix des coopératives. C'est vrai que nous avions été appelés à être à la table-ronde. Nous n'avons pas eu forcément la disponibilité. Nous avons bien entendu les exposés mais nous avons entendu peu de fois le mot « coopérative ». On se demandait quelle était la place dévolue aux coopératives dans la nouvelle politique du logement. J'aimerais juste intervenir sur 2 ou 3 points. Premièrement la volonté des coopératives est d'assurer la qualité dans le logement social. Au niveau des loyers, même s'ils sont au départ à CHF 4 500.- ou CHF 4 600.- la pièce par année, il est clair qu'à terme, le logement coopératif va être bien moins élevé. Nous avons fait une statistique avec nos membres pour voir à combien se montent les loyers des logements à la sortie du contrôle, donc après 20 ans. On arrive actuellement à CHF 2 300.- la pièce par année pour les coopératives qui possèdent des logements sortis du contrôle. Donc, l'objectif LUP est évidemment réalisé. Comme le disaient les communes, de toute façon, il est très difficile aussi pour les coopératives d'avoir un contrôle sur le taux d'effort et le taux d'occupation. En tous cas les grandes coopératives nous disent que le contrôle est difficile sur le taux d'occupation à long terme. Donc les coopératives font du logement d'utilité publique durable. Nous sommes des investisseurs privés sans but lucratif. Quand M. Laurent Moutinot avait à l'époque sollicité la réunion des coopératives d'habitation suite au discours de St Pierre de 1997, le Groupement des coopératives d'habitation genevoises s'est constitué. Nous étions alors 12 coopératives, aujourd'hui nous sommes 42 coopératives au Groupement. C'est donc un mouvement qui se développe et qui attire énormément d'investisseurs et de groupes de personnes désireuses de vivre ce mode de vie. Si nous regardons aussi le nombre de personnes qu''intéresse ce mode de vie, et M. Kœchlin en parlait toute à l'heure, il est quand même étonnant de voir une telle demande ne pas être satisfaite par l'offre dans un marché bien considéré. Ma question sera quand j'en aurais terminé : « Quel développement le Conseil d'État compte donner aux coopératives d'habitations ? »

  Et j'aimerais juste continuer sur 2 ou 3 arguments en faveur du développement des coopératives, autant dans les LUP que par ailleurs. D'une part au niveau énergétique, on sait que des investissements de type Minergie et Minergie plus représentent 5 à 10% de plus à la construction. Qui mieux que les coopératives vont construire du logement énergiquement très performant ? Les coopératives pourront le faire, puisque c'est leurs coopérateurs qui y habiteront, et les avantages seront répartis entre l'investisseur et l'usager vu que c'est la même personne. La construction de coopératives, c'est aussi du partenariat public-privé, c'est des usagers qui mettent des

fonds propres et qui construisent du logement social. Bon, je ne vais pas m'étendre sur les avantages des coopératives. Au-delà de la question sur le développement prévu pour les coopératives à l'avenir, ma deuxième question serait plus technique. Au niveau du HM, je n'ai pas très bien compris pourquoi dans cet accord sur les LUP il y a une équivalence entre « coopérative » et « HM » ? Un propriétaire construisant du HM n'est pas forcément sans but lucratif ! Un propriétaire construisant du HM n'a pas vocation à faire justement de l'énergiquement très performant ! Je ne vois pas tellement le lien entre HM et coopérative dans…

M. Thierry Oppikofer, modérateur de la table-ronde

- Si vous permettez, je crois qu'on va commencer à répondre aux questions, plutôt que d'expliquer les questions qu'on va poser, parce que sinon on n'arrivera jamais au bout et on aura oublié la première ! On va peut-être déjà demander quel est le rôle…

M. Eric Rossiaud, vice-président du Groupement des coopératives d'habitation genevoises:

- Ma question était simple: quel développement pour les coopératives?

M. Thierry Oppikofer, modérateur de la table-ronde

- Voilà, tout à fait. Nous allons demander à M. Mark Muller d'y répondre. Je précise quand même que ce n'est pas par manque de places ou de chaises, comme je l'ai entendu dans le public, que nous n'avons pas fait venir les coopératives. Elles avaient été invitées, elles n'ont pas souhaité venir.

M. Mark Muller, conseiller d'État en charge du DCTI

- J'ai parlé tout à l'heure des coopératives en disant qu'elles faisaient partie d'un des quatre piliers de la nouvelle politique du logement. Les sociétés coopératives sont des structures de droit privé, donc je considère qu'il leur appartient à elles en premier lieu de faire les efforts nécessaires pour se développer. D'ailleurs vous avez dit vous-même qu'elles étaient passées de 12 à 42 en 8-10 ans, donc il y a un fort développement de la coopérative, ce qui me réjouit tout à fait. Maintenant, les mesures d'encouragements qui sont prises par l'État pour développer les coopératives existent : sous forme d'aides financières prévues par la LGL – je ne vais pas les détailler –; en matière foncière également, puisque la règle que vient de me rappeler M. Favarger est qu'une partie des terrains propriétés de l'État remis en droit de superficie reviennent aux coopératives, une autre partie revenant en principe aux fondations HBM. Au fond, les coopératives sont sur un pied d'égalité avec les fondations et je crois que c'est une mesure qui est importante! Et puis, vous savez que les coopératives sont très présentes sur le site d'Artamis, par exemple. Donc, je crois qu'on n'oublie pas les coopératives. C'est peut-être moins spectaculaire, parce que c'est peut-être techniquement moins difficile de mettre en œuvre ces mesures, mais elles font partie intégrante de la politique du logement du canton de Genève.

M. Thierry Oppikofer donne la parole à M. Philippe Favarger, pour la question technique

- Concernant la question technique sur la relation HM/coopérative, je ne sais pas si l'allusion est faite aux termes de la LUP. Oui, c'est bien ça, n'est-ce pas ? Alors simplement, ce n'est pas parce que « HM » et « coopérative » sont côte à côte dans plusieurs articles ou plusieurs alinéas de l'article 4A de la LGZD que les deux choses sont assimilées. D'ailleurs, la loi dit clairement « HM ou coopérative ». Ce qui arrive est que les coopératives elles-mêmes demandent souvent de faire du HM. Mais « HM ou coopérative » indique une alternative. Et pourquoi HM ou coopérative ? Je prends ici un peu la parole à M. Muller mais il me contredira ou me complètera au besoin. Le HM est privilégié parce que la volonté du Conseil d'État est de favoriser plutôt l'aide à la personne que l'aide à la pierre, et d'autre part, parce que la coopérative reste effectivement depuis le discours de St Pierre en 1997, une des priorités, un des piliers comme l'a dit M. Muller, de la politique du logement à Genève. Il n'y a donc pas d'assimilation.

Mme Françoise Chappaz, secrétaire régionale du WWF Genève

- Nous avons tout le temps des exemples zurichois, de temps en temps bâlois, voire un petit peu bernois. Nous avons toujours des exemples en termes d'architecture et d'urbanisme. Est-ce qu'on pourrait avoir des chiffres ? Quels sont leurs mécanismes financiers ? Quels sont les prix de construction ? Quels sont les barèmes appliqués pour les logements de telle ou telle catégorie à Zürich ? Cela serait quand même intéressant, parce que s'ils en font plus, c'est peut-être qu'ils ont de meilleurs mécanismes et peut-être pourrait-on aussi les copier pour les mécanismes… Je n'en ai aucune idée personnellement mais j'aimerais bien savoir. Et j'espère qu'on pourra aussi bientôt être à Genève un exemple.

M. Bruno Marchand, professeur à l'Institut d'architecture de l'EPFL

- C'est une question un peu complexe. Je rappelle juste que M. Franz Eberhard, directeur du département des bâtiments à la ville de Zürich, était venu l'année dernière, invité par la Fédération des architectes suisses (FAS). Il avait quelque peu expliqué le mécanisme et d'ailleurs la FAS s'était donné la peine de traduire le règlement du plan de zone de la ville de Zürich pour comparer ce qui se faisait à Genève au même moment. Je crois que malheureusement les conditions sont très différentes, ainsi d'ailleurs que toute la politique du logement, à la fois très volontariste et très participative de la commune de Zürich, qui a des moyens absolument extraordinaires par rapport à ce qui se passe en Suisse romande. Il faut également avouer – et je pense que ce serait intéressant pour M. Rossiaud du Groupement des coopératives qui, malheureusement nous quitte – que les coopératives sont extrêmement actives dans la politique du logement à Zürich, et que effectivement, elles se sentent actives, porteuses, dans le sens de la création des logements. Elles organisent énormément de concours, qui sont aussi financés par l'État. Il faut aussi reconnaître qu'en termes de planification, les instruments sont relativement plus

souples que ce qu'on a en Suisse romande. M. Eberhard, par exemple a pu développer une politique où il a pu déterminer les secteurs qui étaient de l'ordre du « développement de Zürich » d'une façon assez claire et il a fait participer tous les milieux politiques et tous les milieux intéressés. Mais il y avait à Zürich des zones industrielles à déclasser. Il y a des grandes zones ferroviaires à déclasser qui n'existent pas forcément à Genève. C'est toujours très délicat de comparer des choses qui sont difficiles à comparer. Il n'empêche que, évidemment, il y a toujours une forme d'inspiration et surtout, un peu une jalousie, par rapport à ces milieux-là, quand on voit ce qu'ils arrivent à faire.

Une personne de l'auditoire

- Je suis récemment allée à Zürich, pour voir comment ils montaient leurs droits de superficie, et comment ils fonctionnaient avec les coopératives, et donc, j'ai rencontré les tenants de cette action au niveau de la ville de Zürich qui est très active dans l'octroi de droits de superficie ainsi que dans la réalisation de logements sociaux. Ils construisent encore eux-mêmes leurs propres logements communaux directement et quand ils octroient des droits de superficie aux coopératives, ils sont également membres du comité de la coopérative en tant que commune, et ils participent également au financement par le biais de leur caisse de pension communale qui investit dans le montage du financement des coopératives avec une garantie de la commune, sur le financement de la caisse de pension. On voit que la commune est extrêmement imbriquée dans le montage financier. Elle est également elle-même subventionnaire, puisque ce sont les communes qui octroient les subventions au logement social. Donc, elles sont subventionnaires, financeurs, participantes au comité et elles octroient de droits de superficie. C'est un mécanisme qui est beaucoup plus imbriqué que la pratique genevoise dans tous les cas et peut-être qu'il faut s'en inspirer!

M. Thierry Oppikofer, modérateur de la table-ronde

- Sur cette conclusion, j'aimerais remercier les différents intervenants et le public, notamment les représentants des coopératives, tous les élus et les personnes qui sont intervenues pour la qualité et la densité du débat.

Le texte dit fait foi.

ANNEXES

1. Prix admis dans les plans financiers pour les sis en zone de développement 125
Pratique administrative de l'Office du logement
PA/SI/001.02

2. Taux de rendements nets sur fonds propres en fonction des types de financement 128
Pratique administrative de l'Office du logement
PA/SI/004.01

3. Loyers maximums par pièce pour accord de principe 129
Pratique administrative de l'Office du logement
PA/SI/005.01

4. Programme officiel de la 9ème journée du logement 131

Prix admis dans les plans financiers pour les terrains sis en zone de développement

Base légale

L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 1 et 2

En exécution de l'article 2, alinéa 1, lettre b, la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la condition que :

Logements destinés à la location

a) les bâtiments d'habitation locatifs répondent par le nombre, le type et les loyers des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général;

Logements destinés à la vente

b) les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) répondent, par le nombre, le type et le prix de logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général;

Bâtiments commerciaux et artisanaux

c) les bâtiments destinés aux commerces, aux autres activités du secteur tertiaire et à l'artisanat répondent, par leur nombre, leur situation et leur type à un besoin d'intérêt général; (...)

Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif ou au plan de vente et aux réserves pour entretien, doivent être préalablement agréés par le département des finances. Toute modification qui intervient en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément.

L 1 35 (LGZD), art. 4, al. 2

A défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la présente loi sont applicables et le Conseil d'Etat fixe de cas en cas les participations aux frais d'équipement et les conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix.

L 1 35.04 (Annexe au RLGZD), art. 15

Le Conseil d'Etat fixe dans chaque cas le montant maximum des loyers ou des prix; il peut imposer la construction de logements à loyers modérés ou réduits satisfaisant aux conditions des lois et règlements en vigueur.

Le Conseil d'Etat peut refuser l'application des normes de la zone de développement à des terrains vendus à des prix de spéculation.

Objectif

Fixer les plafonds admis pour les prix des terrains sis en zone de développement, en vue d'encourager leur mise en valeur tout en répondant aux besoins prépondérants d'intérêt général définis par la loi.

Ce que fait la DLO dans la pratique

Le montant admis pour le terrain dans le plan financier d'une opération mise au bénéfice des normes de la LGZD est le prix effectivement payé par le requérant, mais au maximum jusqu'à concurrence des prix unitaires figurant dans le tableau ci-dessous. Ces prix ont été déterminés sur la base des densités usuelles prévues par le plan directeur cantonal (concept de l'aménagement cantonal, page 2.12), soit 1,2 en zone 3, 0,8 en zone 4A et 0,6 en zone 4B.

Zone préexistante	Dévelop-pement	Terrains non bâtis	Terrains bâtis
Agricole	2, 3 ou 4	450 F / m^2 SBP [1]	Prix selon affectation [2] pour l'assiette théorique des constructions [3] + 450 F / m^2 SBP pour le solde du terrain + valeur des constructions et des aménagements extérieurs
5	4	833 F / m^2 SBP	Prix selon affectation [2] pour l'assiette théorique des constructions [3] + 833 F / m^2 SBP pour le solde du terrain + valeur des constructions et des aménagements extérieurs
5 ou 4	2 ou 3	688 F / m^2 SBP	Prix selon affectation [2] + valeur des constructions et des aménagements extérieurs
Industrielle	2, 3 ou 4	180 à 300 F / m^2	Prix selon affectation [2] + valeur des constructions et des aménagements extérieurs

[1] SBP = surface brute de plancher

[2] Prix terrain selon affectation des constructions existantes :

- Affectation résidentielle, administrative ou commerciale : 1'000 F / m^2
- Affectation industrielle ou artisanale : 180 à 300 F / m^2
- Affectation agricole : même prix que pour un terrain nu

[3] Assiette théorique des constructions existantes :

- Affectation résidentielle - maison individuelle ou contiguë : SBP / 0,2 (indice théorique)
- Affectation résidentielle - immeuble à plusieurs logements - ou administrative ou commerciale : SBP (indice théorique = 1)
- Affectation industrielle ou artisanale : SBP (indice théorique = 1)

Les dépendances sont prises en compte dans la détermination du prix admis.

Ces prix plafonds s'appliquent aux terrains vendus après le :

- 17 mai 2006 pour les terrains bâtis en zone 5 ou 4 développement 2 ou 3 ;

- 13 septembre 2007 pour les terrains en zone 5 développement 4 ;

- 23 octobre 2007 pour les terrains en zone agricole ;

- 1er juin 2008 pour les terrains non bâtis en zone 5 ou 4 développement 2 ou 3 et pour les terrains bâtis en zone 5 développement 4.

Pour les terrains vendus antérieurement aux dates susvisées (une promesse de vente chiffrée est assimilée à une vente), le montant admis dans le plan financier dépend de la pratique en vigueur à la date de vente. Pour les pratiques antérieures, s'adresser à la direction du logement.

Lorsque la nouvelle pratique aboutit à un prix inférieur à celle résultant de l'ancienne pratique, cette dernière s'applique.

Pour les terrains vendus par un promoteur (soit toute personne, professionnel de l'immobilier, entrepreneur, société ou particulier ayant acquis un terrain dans le but de construire) ou par une collectivité publique (Confédération, canton ou commune), le montant admis dans le plan financier dépend de la pratique en vigueur à la date d'achat par le promoteur ou la collectivité publique, ceci quelle que soit la date de vente.

Restent réservés les cas où le requérant avait acquis le terrain à d'autres fins et le met lui-même en valeur.

Entrée en vigueur : 01.08.2006
Dernière mise à jour : 01.06.2008

Taux de rendements nets sur fonds propres en fonction des types de financements

Base légale

I 4 05 (LGL), art. 1, al. 3

L'Etat instaure un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits par ou Avec l'aide de l'Etat de Genève.

I 4 05 (LGL), art. 27

Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif ainsi qu'aux réserves pour entretien, doivent être préalablement agréées par le Conseil d'Etat, qui peut déléguer cette compétence à un département.

Objectif

Fixer les rendements maximum autorisés sur fonds propres en tenant compte du risque.

Ce qu'admet la DLO

- Pour un financement 100 % en fonds propres 5,50 %

- Pour un financement comprenant 50 % de fonds étrangers et 50 % de fonds propres 6,00 %

- Pour un financement comprenant 80 % de fonds étrangers et 20 % de fonds propres 7,00 %

  Pour les coopératives, financées avec 5 % de FP, le RN découle du disponible fixé à 5 % maximum, auquel s'ajoutent les amortissements déterminés, en principe, par les annuités fixes.

- Intérêts intercalaires sur terrain et/ou sur fonds propres (prix de revient, page 1 du plan financier) : taux variable BCGe 1er rang + 1/4% de commissions trimestrielles 4,25 %

  Ces intérêts ne sont admis que si le plan financier le permet et selon l'historique de l'opération. Les intérêts sur terrain ne devraient pas être pris sur plus de six ans.

Entrée en vigueur : 03.04.2007
Dernière modification : 21.01.2008

Loyers maximums par pièce pour accord de principe

Base légale

I 4 05 (LGL), art. 1, al. 3

L'Etat instaure un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits par ou avec l'aide de l'Etat de Genève.

I 4 05 (LGL), art. 27

Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif ainsi qu'aux réserves pour entretien, doivent être préalablement agréés par le Conseil d'Etat, qui peut déléguer cette compétence à un département.

L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 1, let. a

La délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la condition que les bâtiments d'habitation locatifs répondent par le nombre, le type et les loyers des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général.

Objectif

Fixer les loyers admissibles en fonction des éléments constitutifs du prix de revient et de ceux relatifs au compte d'exploitation.

Ce que fait la DLO dans la pratique

Catégorie	Part de fonds propres	Taux de rendement sur fonds propres	Loyer maximum / pièce / an
HBM	20%	7.0%	4'350
HLM + HM	20%	7.0%	4'650
	50%	6.0%	4'850
	100%	5.5%	5'100
ZD LOC	20%	7.0%	5'300
	50%	6.0%	5'550
	100%	5.5%	5'850

Les plafonds de loyers figurant dans le tableau ci-dessus sont valables pour :
- un budget de charges de 1'000 F / pièce théorique / an * ;
- une surface locative moyenne de 20 m2 / pièce ;
- un prix du terrain selon la pratique prévalant jusqu'au 16 mai 2006 (voir pratique administrative PA/SI/001 du Service immobilier) ** ;
- un coût de construction de 550 F / m3 (HBM), 560 F / m3 (HLM et HM) et 590 F / m3 (ZD LOC) ;
- un taux d'intérêt sur fonds étrangers de 4% ***.

* Nombre de pièces théoriques= nombre de pièces logements
+ 1 pièce par 25 m2 de surface locative commerciale
+ 1 pièce par 50 m2 de surface locative de dépôt
+ ½ pièce par place de parking sous-terrain

** Les plafonds de loyers admissibles dans les plans financiers sont ajustés de sorte que l'augmentation du prix admis pour le terrain (selon la nouvelle pratique) soit intégré en totalité.

*** NB : Lors de l'arrêté de mise en location, les loyers sont fixés sur la base des taux d'intérêts effectifs.

Suppléments pour bâtiment à haute performance énergétique

- Bâtiment Minergie : + 150 F / pièce / an pour les loyers

- Bâtiment Minergie Plus :+ 180 F / pièce / an pour les loyers

Plafond de loyer admis pour les rénovations

4'200 F / pièce / an pour un immeuble HLM avec 20% de fonds propres

Dans le cadre de la Nouvelle politique du logement,
Monsieur Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du département des constructions
et des technologies de l'information (DCTI), a le plaisir de vous inviter à participer à la

9E JOURNÉE DU LOGEMENT

NOUVELLE POLITIQUE DU LOGEMENT

LES LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE (LUP): UN VRAI POTENTIEL D'INVESTISSEMENT

INVITATION

Vendredi 7 novembre 2008
Auditorium de la Fédération des Entreprises Romandes (FER)
98, rue de Saint-Jean, Genève

REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

PROGRAMME

Dès 8h15	Café, croissants
8h45 - 9h	Accueil par Monsieur Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du DCTI
9h - 10h30	**1ère partie - Bilan et perspectives autour du logement à caractère social : quelle politique publique des LUP ?** • Du logement subventionné au logement d'utilité publique : bilan après une année d'entrée en vigueur de la loi LUP *Intervenants : M. Michel Bürgisser, directeur général de l'Office du logement, DCTI,* *Mme Bojana Vasiljevic Menoud, directrice de l'aménagement du territoire, DT,* *M. Vinh Dao, chef de projet LUP à l'Office du logement, DCTI* • LUP et partenaires publics La vision d'un élu communal *Intervenant : M. François Lance, maire de Lancy* La vision d'une fondation immobilière de droit public *Intervenant : M. Michel Perizzolo, directeur du Secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP)*
10h30 - 10h45	**Pause café**
10h45 - 12h	**2e partie - Logement d'utilité publique et innovation architecturale : regards croisés sur les aspects économiques, sociologiques et typologiques** • Coûts de construction et loyers LUP *Intervenant : M. Stéphane Lorenzini, président de la fondation HBM Camille-Martin* • Population et mixité sociale, besoins et aspirations *Intervenant : M. Laurent Wicht, chargé d'enseignement à la Haute école de travail social (HETS), Centre de recherche sociale (CERES)* • Conception des logements collectifs et innovation architecturale *Intervenant : M. Bruno Marchand, professeur à l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), Institut d'architecture et de la ville (IA), Laboratoire de théorie et d'histoire (LTH)*
12h30 - 13h30	**Collation au foyer de la FER (sur inscription)**
13h30 - 15h	**3e partie - LUP, mode d'emploi : quelques questions concrètes autour de la réalisation de LUP** • Dotations, prix des terrains et de la construction, rendements et loyers *Intervenant : M. Philippe Favarger, directeur à l'Office du logement, DCTI* • Questions relatives aux locataires des logements d'utilité publique *Intervenant : Mme Marie-Christine Dulon, directrice à l'Office du logement, DCTI*
15h10 - 16h30	**4e partie - Table ronde** • LUP, du logement partout et pour tous: quel plan d'action? *Animateur-modérateur: M. Thierry Oppikofer*
16h30 - 16h45	Conclusion, par M. Mark Muller, conseiller d'Etat chargé du DCTI

Après chaque intervenant, un temps est réservé aux questions.

BULLETIN RÉPONSE

Nom **Prénom**

Société

Adresse **Npa / Localité**

Téléphone **E-Mail**

☐ Je participerai à la 9e Journée du logement

☐ Je m'inscris à la collation et réglerai sur place la somme de 40 F*

☐ Je ne participerai pas à la 9e Journée du logement

RSVP avant le 31 octobre à l'Office du logement (DCTI)

- par e-mail yolande.peruzzo@etat.ge.ch
- par fax +41 (0)22 325 12 22
- par courrier Office du logement
  rue du Stand 26
  Case postale 3937
  1211 Genève 3

Renseignements tél. +41 (0)22 327 51 55

*Menu

Canapés divers - croissants au jambon - Ramequin-flûtes salées
Brioche foie gras - brioche saumon fumé - boulette de veau - chipolata de veau rôtie
Tartelette aux légumes - Petits fours
Jus d'orange - bières et boissons sans alcool - Vin blanc (Aligoté) - Vin rouge (Pinot noir)

Les personnes inscrites mais non présentes au déjeuner se verront adresser une facture de 40 F.

Collection et mise en page: Vinh Dao, OLO, DCTI

Fait à Genève, avril 2009.